



KUJAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W INOWROCŁAWIU AL. KOPERNIKA 7, 88-100 INOWROCŁAW

TELEFON CENTRALA 52 356-93-00
WWW.KSMINO.PL
E-MAIL: SEKRETARIAT@KSMINO.PL
ZARZĄD: BIURO.ZARZADU@KSMINO.PL
FAX 52 356-93-75, 52 356-93-85
NIP 556-080-13-82 REGON 000483501 KRS 0000168926

PKO BANK POLSKI S.A.
ODDZIAŁ CENTRUM W INOWROCŁAWIU
KONTO NR. 02 1020 1505 0000 0202 0005 0450
BANK PEKAO S.A.
ODDZIAŁ INOWROCŁAW
KONTO NR. 95 1240 1196 1111 0000 1341 4982

Inowrocław, dnia 07.10.2026r.

III UZUPEŁNIENIE

DO SPECYFIKACJI ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Zgodnie z § 26 ust. 1, 2 oraz 3 „Regulaminu udzielania zamówień na dostawy i roboty budowlane” Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Inowrocławiu, w odpowiedzi na zapytania Oferentów dot. treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia w III przetargu nieograniczonym w przedmiocie zamówienia pn.:

WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANO – REMONTOWYCH W BUDYNKACH SPÓŁDZIELCZYCH ZLOKALIZOWANYCH W INOWROCŁAWIU I REJONIE

wyjaśnia (uściśla) oraz wprowadza zamiany w treści przedmiotowej specyfikacji:

1. Pytanie od Oferenta:

- a) Zadania 42N, 44N, 45N, 53N w pozycji 6 występuje katalog - KNR AT - 27 0306-3 Izolacje przeciwwilgociowe z emulsji i roztworów asfaltowych modyfikowanych – ręcznie gruntowanie podłoża poziomego – mat. DYSPERBIT.
Czy można w pozycji 6 zastąpić analogicznie katalogiem KNR 401 0601/01 Wykonanie izolacji jednowarstwowej przeciwwilgociowej materiałem DYSPERBIT
W zadaniach 42N, 44N, 45N, 53N.
- b) Zadania 35N, 37N, 38N w pozycji 2 występuje katalog - KNR AT- 26 Zabezpieczenie drzwi oraz szaf energetycznych folia.
Czy można zastąpić analogicznie w pozycji 2 katalogiem KNR-W 401 1216/1 Zabezpieczenie folią drzwi oraz szaf energetycznych

Ponieważ w moim programie kosztorysowym brakuje katalogu KNR AT.

Ad 1) Odpowiedź Zamawiającego:

W odpowiedzi na pytanie dotyczące możliwości zastąpienia podstaw katalogowych KNR wskazanych w przedmiarach innymi pozycjami, Zamawiający wyjaśnia, że **nie dopuszcza proponowanych zmian**.

Jednocześnie, mając na uwadze brak katalogów KNR AT w niektórych programach kosztorysowych, Zamawiający udostępnia dane niezbędne do prawidłowego wprowadzenia wskazanych pozycji do programu kosztorysowego.

a) **Należy zastosować w pozycji nr 6 przedmiaru Zamawiającego dla:**

- ZADANIA NR 42N – ul. Emilii Plater 8, Inowrocław Remont balkonów 10 szt. w 2 pionach (mieszkania nr: 45, 48, 51, 54, 57, 47, 50, 53, 56, 59)
- ZADANIA NR 44N – ul. Jaworskiej 14, Inowrocław - Remont balkonów 5 szt. w pionie (mieszkania nr: 1, 3, 5, 7, 9)
- ZADANIA NR 45N – ul. Wojska Polskiego 49, Inowrocław - Remont logii 5 szt. w pionie (mieszkania nr: 11, 13, 15, 17, 19)
- ZADANIA NR 53N – ul. Szarych Szeregów 16, Inowrocław - Remont balkonów 5 szt. w pionie (mieszkania nr: 41, 43, 45, 47, 49)
 - **Podstawę:** KNR AT-27 0306-03
 - **Opis:** Izolacje przeciwwilgociowe z emulsji i roztworów asfaltowych modyfikowanych – ręczne gruntowanie podłoża poziomego – mat. DYSPERBIT
 - **J.m.:** m²
 - **Nakłady:**
 - robocizna – 0,0600 r-g/m²,
 - gruntownik bitumiczny pod bitumiczne roztwory hydroizolacyjne – 0,250 dm³/m²,
 - materiały pomocnicze – 2% od M.

Wskazana przez Oferenta pozycja KNR 4-01 0601/01 nie odpowiada zakresowi pozycji przyjętej w przedmiarze, ponieważ dotyczy wykonania jednowarstwowej izolacji przeciwwodnej i przeciwwilgociowej, a nie samego gruntowania. W związku z tym nie należy jej stosować jako zamiennika pozycji KNR AT-27 0306-03.

b) **Należy zastosować w pozycji nr 2 przedmiaru Zamawiającego dla:**

- ZADANIA NR 35N – ul. 800-lecia 4, Inowrocław - Remont wejścia (wiatrołapu) do 1 klatki schodowej (A4),
- ZADANIA NR 37N – ul. 800-lecia 6, Inowrocław - Remont wejścia (wiatrołapu) do 1 klatki schodowej (A4),
- ZADANIA NR 38N – ul. 800-lecia 10, Inowrocław - Remont wejść (wiatrołapów) do 1 klatki schodowej (A4).
 - **Podstawę:** KNR AT-26 0103-02
 - **Opis:** Zabezpieczenie drzwi oraz szaf energetycznych folią (12 m²)
 - **J.m.:** m²
 - **Nakłady:**
 - robocizna – 0,1200 r-g/m²,
 - folia ochronna – 1,100 m²/m²,
 - materiały pomocnicze – 2% od M.

Wskazana przez Oferenta pozycja KNR-W 4-01 1216/01 – „Zabezpieczenie podłóg folią” nie odpowiada zakresowi rzeczowemu pozycji przyjętej w przedmiarze, dlatego nie należy jej stosować jako zamiennika. W przedmiarach zadań 35N, 37N i 38N poz. 2 dotyczy zabezpieczenia drzwi oraz szaf energetycznych folią.

Powyższe dane służą wyłącznie umożliwieniu prawidłowego wprowadzenia pozycji do programu kosztorysowego. W przypadku braku wskazanego katalogu w programie kosztorysowym dopuszcza się ręczne wprowadzenie pozycji z zachowaniem podstawy katalogowej, opisu, jednostki miary i nakładów podanych przez Zamawiającego. Takie działanie nie stanowi zmiany podstawy KNR.

Pozostałe zasady kalkulacji pozostają bez zmian. Zgodnie z pkt VI SIWZ kosztorys ofertowy należy sporządzić jako kosztorys szczegółowy na podstawie KNR przywołanych w przedmiarach.

Stawkę robocizny oraz narzuty kosztów pośrednich, kosztów zakupu i zysku Wykonawca przyjmuje zgodnie z zasadami określonymi w SIWZ.

Niniejsze wyjaśnienie obowiązuje wszystkich Oferentów.

2. **Pytanie od Oferenta:**

W przekazanej dokumentacji kosztorysowej zastosowano m.in. pozycje oparte na katalogach KNR AT-39, KNR AT-31 oraz KNR 2-02 r. 16 z.sz5.15.

Program kosztorysowy, którym posługuje się nasza firma, nie posiada części wskazanych katalogów. Zweryfikowaliśmy również możliwość ich uzupełnienia lub dokupienia do posiadanego oprogramowania, jednak nie jest to obecnie możliwe.

W związku z powyższym prosimy o informację:

- a) Czy Zamawiający dopuszcza zastąpienie wskazanych w kosztorysach katalogów KNR AT-39, KNR AT-31 oraz KNR 2-02 r. 16 z.sz5.15 innymi odpowiednimi i dostępnymi katalogami KNR, pod warunkiem zachowania zgodności zakresu robót, technologii wykonania oraz właściwego opisu danej pozycji kosztorysowej?

Jednocześnie prosimy o potwierdzenie, czy zastosowanie katalogu zamiennego, odpowiadającego rodzajowi i zakresowi danej roboty, nie będzie stanowiło podstawy do odrzucenia oferty lub uznania kosztorysu ofertowego za niezgodny z wymaganiami Zamawiającego.

Ad 2) Odpowiedź Zamawiającego:

W odpowiedzi na pytanie Oferenta dotyczące zastosowanych katalogów KNR oraz uwag do przekazanych kosztorysów Zamawiający wyjaśnia, co następuje:

- Katalogi KNR AT-39, KNR AT-31 oraz KNR 2-02 r. 16 z.sz. 5.15 **Zamawiający nie dopuszcza samodzielnego zastępowania przez Wykonawcę podstaw KNR wskazanych w przedmiarach innymi pozycjami katalogowymi.**

Jednocześnie, w celu umożliwienia prawidłowego sporządzenia kosztorysów ofertowych, Zamawiający podaje dostępne dane dotyczące wskazanych pozycji:

- KNR AT-31 0601-01 - Malowanie elewacji farbą silikonową – wykonane ręcznie; podłoże słabo chłonna
 - j.m. – m² Nakłady na 1 m²,
 - robocizna – 0,2000 r-g,
 - farba silikonowa Baumit Silikonfarbe – 0,5000 kg,
 - woda – 0,0001 m³,
 - materiały pomocnicze – 1,5% od M,
 - środek transportowy – 0,0004 m-g.
- W przypadku pozycji, dla których w przedmiarze zastosowano krotność, należy zachować wskazaną krotność.
- KNR AT-39 0103-05 – Wykonanie warstwy spadkowej z zaprawy cementowej o grubości 20mm
 - j.m. – m² Nakłady na 1 m²,
 - robocizna – 0,36 r-g,
 - zaprawa szybkowiążąca (podkład cementowy)ATLAS Postar 20 (gr. warstwy 10-80 mm)-41,2 kg,
 - materiały pomocnicze – 1,5% od M,
 - wyciąg 0,06 m-g

- środek transportowy – 0,06 m-g.

W przypadku pozycji, dla których w przedmiarze zastosowano krotność, należy zachować wskazaną krotność.

- KNR AT-39 0103-06 – Wykonanie warstwy spadkowej z zaprawy cementowej-dodatek/potrącenie za zmianę grubości o 10mm

- j.m. – m² Nakłady na 1 m²,
- robocizna – 0,15 r-g,
- zaprawa szybkowiążąca (podkład cementowy)ATLAS Postar 20 (gr. warstwy 10-80 mm)-20,6 kg,
- materiały pomocnicze – 1,5% od M,
- wyciąg 0,015 m-g
- środek transportowy – 0,015 m-g.

W przypadku pozycji, dla których w przedmiarze zastosowano krotność, należy zachować wskazaną krotność.

- KNR 2-02 r. 16 z.sz. 5.15

W przypadku KNR 2-02 r. 16 z.sz. 5.15 – „Czas pracy rusztowań grupy 1” ilość nakładu sprzętu należy ustalać zgodnie z zakresem pozycji objętych czasem pracy rusztowań oraz zasadami stosowania tego katalogu.

Podane informacje mają na celu umożliwienie prawidłowego wprowadzenia pozycji do programu kosztorysowego. Nie stanowią one zgody na zmianę podstaw KNR ani na samodzielną zmianę norm nakładów przez Wykonawcę.

3. Pytanie od Oferenta:

Po przeanalizowaniu nowych, przesłanych kosztorysów dotyczących zadań przy budynkach: Wojska Polskiego 51, Kielbasiewicza 4, Niepodległości 60, Wojska Polskiego 15, Gruszczyńskiego 2, Kielbasiewicza 11, Kielbasiewicza 12, Szarych Szeregów 13, Gruszczyńskiego 6 oraz Niepodległości 92, stwierdzono brak pozycji: KNR 4-01 0519/07 – Rozbiórka pokrycia każdej następnej, poza pierwszą, warstwy papy z dachów betonowych (...).

Proszę o ponowną, szczegółową weryfikację przedłożonych kosztorysów, w szczególności o:

- uzupełnienie brakującej pozycji KNR 4-01 0519/07 dotyczącej rozbiórki kolejnych warstw papy, odpowiednie skorygowanie ilości materiałów pochodzących z rozbiórki oraz związanych z nimi kosztów załadunku, transportu, wywozu i utylizacji,
- ponowną weryfikację przyjętych norm robocizny i zużycia materiałów z uwzględnieniem rzeczywistych warunków prowadzenia robót,
- wyjaśnienie i uzasadnienie zmian pozycji kosztorysowych, w których zastosowano niższe nakłady rzeczowe w stosunku do wcześniej przyjętych.
- Proszę, aby skorygowane kosztorysy odzwierciedlały rzeczywisty zakres, stopień trudności oraz warunki wykonywania przedmiotowych robót.

Ad 3) Odpowiedź Zamawiającego:

1. Rozbiórka kolejnych warstw papy

Do wyceny należy przyjąć rozbiórkę jednej warstwy papy według KNR 4-01 0519-06. W przypadku ujawnienia kolejnych warstw Wykonawca zgłosi ten fakt Zamawiającemu przed ich usunięciem. Po udokumentowaniu stanu istniejącego zostaną ustalone konieczny zakres prac i zasady rozliczenia, w tym zagospodarowania dodatkowych odpadów, zgodnie z SIWZ i umową.

2. Normy robocizny i zużycia materiałów

Zamawiający podtrzymuje podstawy KNR oraz normatywy nakładów R, M i S określone w aktualnej dokumentacji postępowania przetargowego.

Nie dopuszcza się samodzielnego zwiększania lub zmniejszania przez Wykonawcę norm nakładów z uwagi na niewielką lub rozproszoną powierzchnię robót, utrudniony dostęp lub indywidualną ocenę ich pracochłonności.

Jeżeli zasady stosowania danego katalogu przewidują krotności, współczynniki lub inne modyfikacje nakładów, należy je stosować zgodnie z zasadami właściwego katalogu.

3. Zmiany pozycji na pozycje o niższych nakładach

Zamawiający podtrzymuje podstawy KNR, zakres robót oraz normatywy nakładów zawarte w aktualnej dokumentacji postępowania przetargowego.

Wykonawca nie jest uprawniony do samodzielnego zastępowania wskazanych pozycji innymi pozycjami KNR ani do samodzielnej zmiany nakładów R, M i S.

Zgodnie z Drukiem nr 1.2 – *Oświadczenie Wykonawcy*, zmiany nakładów mogą wynikać z zasad stosowania danego katalogu, dokumentacji postępowania lub oficjalnych wyjaśnień i zmian Zamawiającego.

4. Podstawa sporządzenia kosztorysu ofertowego

Kosztorysy ofertowe należy sporządzić na podstawie aktualnych przedmiarów oraz wszystkich oficjalnych wyjaśnień i zmian wprowadzonych uzupełnieniami do SIWZ, z zachowaniem wskazanych podstaw KNR, opisów pozycji oraz normatywów nakładów.

Samodzielne zastosowanie przez Wykonawcę innego katalogu KNR, zmiana normatywów lub rozszerzenie zakresu robót poza zakres określony przez Zamawiającego nie jest dopuszczalne z wyjątkiem zmian materiałów i nakładów materiałowych wyraźnie dopuszczonych w pkt 5 niniejszego uzupełnienia.

Niniejsze wyjaśnienie jest wiążące dla wszystkich Oferentów.

4. Pytanie od Oferenta:

W pkt 1 załącznika nr 6 wskazano, że zakres robót obejmuje w szczególności m.in.:

- naprawę konstrukcji żelbetowych,
- zabezpieczenie antykorozyjne zbrojenia,
- naprawę lub montaż balustrad.

Jednocześnie w przedmiarze robót nie zostały ujęte odrębne pozycje dotyczące wykonania ww. prac, wraz z odpowiednimi podstawami KNR, jednostkami miary oraz obmiarami.

W związku z powyższym prosimy o jednoznaczne wyjaśnienie:

- a) Czy Wykonawca ma uwzględnić wykonanie ww. robót w cenie ofertowej, pomimo braku odpowiadających im pozycji w przedmiarze robót?
- b) Jeżeli roboty te mają zostać uwzględnione w cenie ofertowej, prosimy o uzupełnienie przedmiaru oraz wskazanie właściwych pozycji KNR, jednostek miary i obmiarów, na podstawie których Wykonawca powinien dokonać ich wyceny.
- c) Jeżeli na etapie realizacji, po dokonaniu odkrywek lub rozpoczęciu robót, zostanie stwierdzona konieczność wykonania ww. prac, które nie zostały ujęte w przedmiarze robót, czy będą one kwalifikowane jako roboty dodatkowe, których zakres, ilość oraz sposób rozliczenia zostaną określone na podstawie protokołu konieczności i zaakceptowane przez Zamawiającego przed ich wykonaniem? (...)

W związku z powyższym prosimy o jednoznaczne określenie sposobu wyceny i rozliczenia wskazanych robót, tak aby wszyscy Wykonawcy mogli sporządzić oferty na podstawie jednakowego zakresu rzeczowego i tych samych zasad kalkulacji.

Ad 4) Odpowiedź Zamawiającego:

W odpowiedzi na pytanie Oferenta dotyczące rozbieżności pomiędzy Załącznikiem nr 6 do SIWZ – „Remont balkonów i loggii”, a przedmiarem robót Zamawiający wyjaśnia, co następuje:

Roboty dotyczące naprawy konstrukcji żelbetowych, zabezpieczenia antykorozyjnego zbrojenia oraz naprawy lub montażu balustrad, wskazane w Załączniku nr 6, nie zostały ujęte jako odrębne pozycje w podstawowym przedmiarze robót przeznaczonym do wyceny ofertowej.

W związku z powyższym Wykonawca nie jest zobowiązany do samodzielnego wprowadzania tych robót do kosztorysu ofertowego, określania dla nich dodatkowych obmiarów ani do doboru innych podstaw KNR. Takie działanie byłoby sprzeczne z zasadami określonymi w DRUKU NR 1.2, zgodnie z którym Wykonawca nie dokonuje samodzielnie zmian zakresu rzeczowego, obmiarów ani podstaw KNR.

W przypadku ujawnienia podczas realizacji robót, w szczególności po wykonaniu odkrywek, konieczności wykonania prac niewskazanych w podstawowym przedmiarze, możliwość ich wykonania będzie wymagała wcześniejszego potwierdzenia przez Zamawiającego.

W przypadku zakwalifikowania takich prac jako robót dodatkowych ich zakres, sposób wyceny i rozliczenia będą ustalane zgodnie z zasadami określonymi w SIWZ, tj. na podstawie protokołu konieczności oraz kosztorysu sporządzonego na bazie katalogów KNR, przy zastosowaniu składników kalkulacyjnych określonych w ofercie.

Jednocześnie Zamawiający nie przewiduje na etapie składania ofert konieczności samodzielnego rozszerzania przez Oferentów zakresu podstawowego o wskazane wyżej roboty.

Do wyceny ofertowej należy przyjąć zakres, pozycje i obmiary określone w aktualnych przedmiarach robót oraz uwzględnić oficjalne wyjaśnienia i zmiany Zamawiającego.

5. Pytanie od Oferenta:

W związku z przygotowaniem kosztorysu ofertowego zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie rozbieżności występujących pomiędzy przedmiarem robót, wskazanymi przez Zamawiającego podstawami KNR i wynikającymi z nich nakładami rzeczowymi R, M i S, a wymaganiami technicznymi i materiałowymi określonymi w Załączniku nr 6 do SIWZ – Szczegółowej Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych „Remont balkonów i loggii” (...)

W wyniku analizy dokumentacji stwierdził się występowanie pozycji, w których podstawa KNR, wynikające z niej nakłady materiałowe, opis lub obmiar nie odpowiadają wymaganiom określonym przez Zamawiającego w Załączniku nr 6.

Poniżej przedstawiamy niektóre przykłady wymagające wyjaśnienia.

- 1) Obróbki blacharskie – niezgodność podstawy KNR z szerokością wynikającą z obmiaru

W przedmiarze robót Zamawiający zastosował m.in. pozycję:

KNR 2-02 0506-02 – „Obróbki przy szerokości w rozwinięciu ponad 25 cm z blachy ocynkowanej” – progi balkonowe.

Jednocześnie z przedstawionego przez Zamawiającego sposobu obmiaru wynika szerokość wykonywanej obróbki wynosząca 0,25 m, tj. 25 cm.

Powstaje zatem wątpliwość, czy dla obróbki o szerokości w rozwinięciu wynoszącej 25 cm prawidłowe jest zastosowanie wskazanej przez Zamawiającego pozycji KNR 2-02 0506-02 –

obróbki ponad 25 cm, czy też właściwa powinna być pozycja odpowiadająca obróbkom do 25 cm, tj. KNR 2-02 0506-01.

Rozbieżność ta ma bezpośredni wpływ na kalkulację ceny jednostkowej, w tym w szczególności na nakłady robocizny wynikające z właściwej pozycji KNR.

Wykonawca, zgodnie z Drukiem nr 1.2, nie może samodzielnie zmienić wskazanej przez Zamawiającego podstawy KNR ani wynikających z niej nakładów rzeczowych.

Prosimy zatem o wskazanie właściwej podstawy KNR i – jeżeli zachodzi taka konieczność – dokonanie odpowiedniej korekty przedmiaru przez Zamawiającego.

- 2) Obróbki blacharskie – grubość blachy i wynikająca z niej norma zużycia materiału

Załącznik nr 6 określa dla obróbek blacharskich zastosowanie:

„blachy stalowej ocynkowanej grubości minimum 0,55 mm lub stali nierdzewnej”.

W przypadku zastosowania blachy ocynkowanej o grubości 0,60 mm, spełniającej określone przez Zamawiającego wymaganie minimalnej grubości, zmienia się masa materiału, a w konsekwencji rzeczywiste zużycie materiału przypadające na 1 m² wykonywanej obróbki w stosunku do normy materiałowej wynikającej z przyjętej podstawy KNR. Powstaje zatem rozbieżność pomiędzy normą materiałową KNR a materiałem, który ma zostać rzeczywiście zastosowany do wykonania robót zgodnie z wymaganiami Załącznika nr 6.

Prosimy o wskazanie:

- a) czy Wykonawca ma zachować normę materiałową wynikającą ze wskazanego KNR, – czy ma dokonać zmiany normy zużycia materiału odpowiednio do zastosowanej grubości blachy, – a jeżeli należy zmienić normę materiałową – prosimy o wskazanie przez Zamawiającego prawidłowego nakładu materiałowego, który należy zastosować w kosztorysie ofertowym (...).

- b) Zamiana materiałów przez Zamawiającego w stosunku do materiałów występujących w KNR
W przedmiarze występują również pozycje, w których Zamawiający pozostawił określoną podstawę KNR, jednocześnie zmieniając materiał przewidziany w normatywie danego KNR.

Przykładowo w podstawie KNR występuje narożnik metalowy, natomiast Zamawiający wprowadza w przedmiarze kątownik PCV kapinosowy z siatką.

W takiej sytuacji powstaje wątpliwość, czy Wykonawca powinien:

– pozostawić wskazaną przez Zamawiającego podstawę KNR i wynikające z niej nakłady R, M i S, dokonując jedynie zamiany nazwy i ceny materiału,

– pozostawić podstawę KNR, ale zmienić również normę zużycia materiału na odpowiadającą rzeczywistemu zużyciu kątownika PCV kapinosowego z siatką,

– czy zastosować inną podstawę KNR albo kalkulację indywidualną odpowiadającą rzeczywiście wymaganej technologii i materiałowi.

Prosimy o jednoznaczne określenie sposobu kalkulacji takich pozycji oraz wskazanie, jakie nakłady materiałowe Wykonawca ma przyjąć.

KNR 2-02 1102/02 – warstwa wyrównawcza a wymagany materiał minimum beton C16/20

Kolejna rozbieżność dotyczy pozycji, dla której zastosowano: KNR 2-02 1102/02 – „Warstwy wyrównawcze z zaprawy cementowej grubości 20 mm pod posadzki zatarte na gładko”.

Zgodnie z normatywem wskazanej pozycji KNR na 100 m² warstwy przewidziano m.in.:

– zaprawę cementową m. 80 – 2,06 m³,

– cement portlandzki 25 z dodatkami – 0,03 t, – oraz pozostałe materiały, robociznę i sprzęt wynikające z katalogu.

Jednocześnie Załącznik nr 6 w pkt 2 lit. c) „Warstwa dociskowa” wymaga zastosowania:

„betonu lub zaprawy cementowej o wytrzymałości odpowiadającej co najmniej klasie C16/20”, a ponadto wykonania spadku 1,5–2,0%.

Oznacza to, że materiał wynikający z normatywu wskazanego KNR nie odpowiada wprost materiałowi określonemu przez Zamawiającego w Załączniku nr 6.

W związku z powyższym prosimy o wyjaśnienie:

- a) czy Wykonawca ma pozostawić wskazany przez Zamawiającego KNR 2-02 1102/02, a występującą w normatywie zaprawę cementową m. 80 zastąpić betonem lub zaprawą o parametrach odpowiadających minimum C16/20,

- b) jeżeli należy dokonać takiej zamiany, jaką normę jego zużycia należy przyjąć w kosztorysie ofertowym,

- c) czy pozostałe nakłady R, M i S wynikające z KNR 2-02 1102/02 należy pozostawić bez zmian,

- d) czy też, ze względu na wymaganie zastosowania materiału minimum

C16/20 oraz technologię określoną w Załączniku nr 6, Zamawiający wskaże inną właściwą podstawę KNR lub kalkulację indywidualną wraz z prawidłowymi nakładami R, M i S.

Zasady postępowania w przypadku rozbieżności pomiędzy KNR a Załącznikiem nr 6

Przedstawione przykłady wskazują na szerszy problem dotyczący sposobu sporządzenia kosztorysu ofertowego.

Z jednej strony Wykonawca zobowiązany jest wykonać roboty przy zastosowaniu materiałów i technologii wymaganych Załącznikiem nr 6.

Z drugiej strony, zgodnie z Drukiem nr 1.2, Wykonawca zobowiązany jest stosować wskazane przez Zamawiającego podstawy KNR i nie może samodzielnie zmieniać wynikających z nich nakładów R, M i S, zakresu rzeczowego ani obmiarów bez uzgodnienia i akceptacji Zamawiającego.

W związku z powyższym prosimy o jednoznaczne wyjaśnienie:

1. Który dokument i jakie nakłady są wiążące dla sporządzenia kosztorysu ofertowego w przypadku rozbieżności pomiędzy materiałem wynikającym z KNR a materiałem wymaganym Załącznikiem nr 6?
2. Czy Wykonawca może samodzielnie zastępować materiały występujące w KNR materiałami wymaganymi przez Załącznik nr 6?
3. Jeżeli taka zamiana materiału powoduje zmianę normy jego zużycia, czy Wykonawca może samodzielnie zmienić nakład materiałowy M wynikający z KNR?
4. Czy w przypadku zmiany materiału należy pozostawić bez zmian pozostałe nakłady R i S wynikające z KNR?
5. Jak należy postępować w przypadku, gdy opis lub obmiar pozycji przedmiarowej nie odpowiada zakresowi wskazanej przez Zamawiającego podstawy KNR?
6. Czy w takim przypadku Wykonawca ma pozostawić wskazany KNR, czy Zamawiający dokona korekty przedmiaru i wskaże właściwą podstawę KNR?
7. W jaki sposób należy kalkulować pozycję, w których Zamawiający sam dokonał zamiany materiału względem materiału występującego w danym KNR – czy należy zachować normę zużycia wynikającą z KNR, czy przyjąć normę właściwą dla materiału faktycznie wymaganego?
8. W przypadku konieczności zmiany któregośkolwiek z nakładów R, M lub S prosimy o wskazanie przez Zamawiającego prawidłowych nakładów, które wszyscy Wykonawcy mają zastosować przy sporządzaniu kosztorysów ofertowych.
6. Prośba o korektę przedmiaru (...).

Ad 5) Odpowiedź Zamawiającego:

Zgodnie z SIWZ kosztorysy ofertowe należy sporządzić w oparciu o wskazane w przedmiarach bazowe wydania KNR. Co do zasady nie dopuszcza się samodzielnego wprowadzania zmian do normatywów R, M i S. SIWZ przewiduje jednak możliwość wprowadzenia modyfikacji zgłoszonych na etapie postępowania, zaakceptowanych przez Zamawiającego i wprowadzonych jako uzupełnienie SIWZ.

W związku z powyższym Zamawiający wyjaśnia:

1. Obróbki blacharskie progów balkonowych
Dla obróbek progów balkonowych, dla których w przedmiarze przyjęto szerokość w rozwinięciu wynoszącą 0,25 m, Zamawiający dopuszcza zmianę podstawy kalkulacji z KNR 2-02 0506-02 na KNR 2-02 0506-01.
W przypadku zastosowania dopuszczanej zmiany należy przyjąć nakłady wynikające z KNR 2-02 0506-01, z uwzględnieniem wymagań materiałowych dokumentacji oraz zasad określonych w pkt 2 niniejszej odpowiedzi. Ilości robót pozostają bez zmian.
Powyższe dopuszczenie nie dotyczy obróbek krawędzi balkonów wycenianych według KNR 4-01 0533-02.
2. Grubość blachy
Należy zachować wymagania materiałowe określone w dokumentacji. W przypadku zastosowania blachy o grubości większej niż minimalna wymagana przez Zamawiającego dopuszcza się odpowiednią zmianę nakładu M wyrażonego w jednostkach masy, wynikającą z masy zastosowanej blachy. Normatywy R i S pozostają bez zmian
3. Kątownik PCV kapinosowy z siatką
W pozycji, w której Zamawiający wymaga zastosowania kątownika PCV kapinosowego z siatką zamiast materiału występującego w normatywie KNR, Zamawiający dopuszcza zmianę materiału oraz odpowiadającego mu normatywu M. Normatywy R i S pozostają bez zmian.
4. Materiały, których zużycie wynika z karty technicznej producenta
W przypadku gdy Zamawiający wymaga zastosowania materiału innego niż wynikający z KNR, a jego zużycie zależy od właściwości i technologii zastosowanego produktu, Zamawiający dopuszcza zmianę normatywu M zgodnie ze zużyciem określonym w aktualnej karcie technicznej producenta, z uwzględnieniem wymaganej grubości, liczby warstw i sposobu wykonania. Normatywy R i S pozostają bez zmian.
5. KNR 2-02 1102-02 – warstwa dociskowa
W przedmiotowej pozycji należy zachować wymagania techniczne określone przez Zamawiającego dla warstwy dociskowej. Zaprawa cementowa M80 wynikająca z normatywu KNR nie odpowiada wymaganej wytrzymałości materiału określonej w dokumentacji. Zamawiający dopuszcza zastosowanie materiału spełniającego wymagane parametry oraz odpowiednią zmianę normatywu M, zgodnie ze zużyciem zastosowanego materiału. Przy założeniu, że sposób wykonania warstwy pozostaje bez zmian, normatywy R i S pozostają bez zmian.
W przypadkach wskazanych w niniejszych wyjaśnieniach Zamawiający dopuszcza zmianę materiału i/lub odpowiadającego mu normatywu M, przy zachowaniu wymagań technicznych określonych w dokumentacji przetargowej. Zmiana nakładu M musi wynikać z zastosowania materiału zgodnego z dokumentacją. Wykonawca wskaże materiał, podstawę przyjętego zużycia i sposób obliczenia nakładu. Sama zmiana nazwy lub rodzaju materiału nie uzasadnia zwiększenia jego ilości. Nie dopuszcza się podwójnego naliczania składników i strat. Normatywy R i S pozostają bez zmian, chyba że Zamawiający wyraźnie wskaże inaczej. Powyższe nie stanowi zgody na samodzielną zmianę przez Oferentów podstaw KNR, zakresu lub ilości robót ani pozostałych normatywów.

6. Pytanie od Oferenta:

w związku z analizą poprawionych przedmiarów/kosztorysów udostępnionych przez Zamawiającego zwracamy się z prośbą o ponowną weryfikację podstawy KNR zastosowanej dla wykonania obróbek blacharskich krawędzi balkonów. W poprawionych przedmiarach Zamawiający zastosował pozycję: KNR 4-01 0533-02 – „Wymiana krawędzi balkonu z blachy ocynkowanej”. Zastosowana podstawa dotyczy obróbki z blachy o szerokości w rozwinięciu ponad 25 cm.

Tymczasem z przedstawionego przez Zamawiającego przedmiaru i sposobu obmiaru wynika, że przewidziane do wykonania obróbki blacharskie mają szerokość w rozwinięciu do 25 cm.

W związku z powyższym wskazana w poprawionym przedmiarze podstawa KNR nie odpowiada szerokości obróbki wynikającej z obmiaru. Dla przedstawionego przez Zamawiającego zakresu robót właściwa powinna być pozycja odpowiadająca wykonaniu obróbek o szerokości w rozwinięciu do 25 cm, tj.: KNR 2-02 0506/01.2 – „Obróbki z blachy ocynkowanej grubości 0,55 mm, przy szerokości w rozwinięciu do 25 cm”.

Jednocześnie zwracamy uwagę, że Załącznik nr 6 do SIWZ dla obróbek blacharskich wymaga zastosowania blachy stalowej ocynkowanej o grubości minimum 0,55 mm lub stali nierdzewnej.

Mając na uwadze powyższe oraz postanowienia Druku nr 1.2 do oferty cenowej, zgodnie z którymi Wykonawca zobowiązany jest stosować podstawy KNR wskazane przez Zamawiającego i nie jest uprawniony do ich samodzielnej zmiany bez uzgodnienia i akceptacji Zamawiającego, prosimy o ponowną weryfikację przedmiotowej pozycji oraz poprawienie przedmiarów robót poprzez zastosowanie podstawy KNR odpowiadającej faktycznej szerokości obróbki wynikającej z przedstawionego obmiaru.

Prosimy w szczególności o potwierdzenie, czy dla przedmiotowych obróbek należy zastosować:

- KNR 2-02 0506/01.2 – obróbki z blachy ocynkowanej grubości 0,55 mm, przy szerokości w rozwinięciu do 25 cm,

oraz o przekazanie skorygowanych przedmiarów robót, tak aby wszyscy Wykonawcy sporządzili kosztorysy ofertowe na podstawie jednakowych i prawidłowych podstaw KNR.

Ad 6) Odpowiedź Zamawiającego:

Po ponownej weryfikacji Zamawiający podtrzymuje zastosowanie pozycji KNR 4-01 0533-02.

Pozycja ta dotyczy wymiany pokrycia m.in. krawędzi balkonowych z blachy ocynkowanej i odpowiada zakresowi przewidzianych robót, tj. demontażowi istniejącej obróbki i wykonaniu nowej. W pozycji KNR 4-01 0533-02 nie występuje wskazane przez Oferenta ograniczenie dotyczące szerokości obróbki w rozwinięciu ponad 25 cm. Podział na obróbki do 25 cm i ponad 25 cm dotyczy pozycji KNR 2-02 0506 i nie ma zastosowania do przyjętej przez Zamawiającego pozycji KNR 4-01 0533-02.

W związku z powyższym Zamawiający nie przewiduje zmiany podstawy KNR 4-01 0533-02 na KNR 2-02 0506-01.

Należy przyjąć podstawę KNR wskazaną w przedmiarze oraz zachować wymagania materiałowe określone w dokumentacji przetargowej, w tym wymaganą minimalną grubość blachy.

Zgodnie z SIWZ Oferenci nie są uprawnieni do samodzielnej zmiany wskazanych przez Zamawiającego podstaw KNR i normatywów kosztorysowych z wyjątkiem zmian materiałów i nakładów materiałowych wyraźnie dopuszczonych w pkt 5 niniejszego uzupełnienia.

Wyceny należy dokonać zgodnie z załączonymi przedmiarami do SIWZ oraz zgodnie z przedmiarami załączonymi do uzupełnienia.

7. Pytanie od Oferenta:

zwracamy się z prośbą o ponowną, szczegółową weryfikację kompletności przedmiarów robót udostępnionych przez Zamawiającego dla niżej wskazanych zadań. Po przeanalizowaniu dokumentacji zauważyliśmy, że w części przedmiarów nie został ujęty pełny zakres prac, który może być niezbędny do kompleksowego wykonania remontów balkonów, logii, płyt balkonowych oraz ekranów.

Zadania objęte prośbą o weryfikację

A1 – Osiedle Nowe i Toruńskie

1. 1N – Konopnickiej 25 – remont 9 szt. balkonów-logii.

2. 2N – Daszyńskiego 27 – remont 24 szt. balkonów-logii w pionach mieszkań w I i II klatce schodowej.

A2 – Osiedle Piastowskie

3. 4S – Łokietka 41 – remont 3 szt. płyt balkonowych i 2 szt. ekranów.

4. 5S – Krzywoustego 33 – remont 2 szt. płyt balkonowych i 5 szt. ekranów balkonowych.

5. 6S – Mieszka I 16 – remont 1 szt. balkonu wraz z ekranem.

6. 7S – Długa 22A – remont 3 szt. ekranów.

7. 8S – Długa 38A – remont 2 szt. balkonów wraz z ekranem.

8. 9S – Długa 44A – remont 4 szt. ekranów i 1 płyty balkonowej.

9. 10S – Krzywoustego 10 – remont 1 szt. balkonu wraz z ekranem.

10. 11S – Krzywoustego 17A – remont 3 szt. płyt balkonowych i 3 szt. ekranów.

11. 12S – Krzywoustego 17 – remont 8 szt. balkonów wraz z ekranami.

12. 13S – Łokietka 39 – remont 6 szt. płyt balkonowych i 3 szt. ekranów.

13. 14S – Mieszka I 14 – remont 2 szt. balkonów wraz z ekranami.
14. 31S – Mieszka I 12 – remont 1 szt. płyty balkonowej.
15. 4N – Mieszka I 10 – remont 12 szt. balkonów wraz z ekranami.
16. 5N – Długa 32A – remont 3 szt. płyt balkonowych oraz 4 szt. ekranów.
17. 6N – Lipowa 57 – remont 1 szt. balkonu wraz z ekranem.
18. 7N – Lipowa 53 – remont 1 szt. balkonu wraz z ekranem.
19. 28S – Łokietka 7 – remont 6 szt. płyt balkonowych.
20. 8N – Marulewska 25 – remont 4 szt. płyt balkonowych.
21. 9N – Marulewska 21 – remont 4 szt. płyt balkonowych.
22. 10N – Marulewska 17 – remont 4 szt. płyt balkonowych.
23. 11N – Marulewska 13 – remont 4 szt. płyt balkonowych.
24. 12N – Łokietka 16 – remont 8 szt. płyt balkonowych.
25. 13N – Łokietka 15 – remont 8 szt. płyt balkonowych.
26. 15N – Łokietka 13 – remont 8 szt. płyt balkonowych.
27. 16N – Łokietka 11 – remont 8 szt. płyt balkonowych.
28. 19N – Łokietka 9 – remont 8 szt. płyt balkonowych.

A3 – Osiedla Rejonowe

29. 34S – Mogileńska 47 – kontynuacja remontu 10 szt. balkonów w II klatce schodowej.
30. 22N – Wiejska 46 – remont 10 szt. balkonów w pionach mieszkań.
31. 25N – Dreckiego 9 – remont 15 szt. balkonów w pionach mieszkań.

A4 – Osiedle Rabin

32. 5 – T. Chęsego 4 – remont 3 szt. balkonów.
33. 26N – Kiełbasiewicza 6 – remont 2 szt. balkonów.
34. 28N – Gruszczyńskiego 8 – remont 10 szt. balkonów pojedynczych.
35. 29N – Szarych Szeregów 19 – remont 4 szt. balkonów.
36. 30N – Szarych Szeregów 12 – remont 10 szt. balkonów pojedynczych.
37. 31N – Wojska Polskiego 37 – remont 31 szt. balkonów.
38. 33N – 800-lecia 3 – remont 8 szt. balkonów.
39. 42N – Emilii Plater 8 – remont 10 szt. balkonów.
40. 44N – Jaworskiej 14 – remont 5 szt. balkonów.
41. 45N – Wojska Polskiego 49 – remont 5 szt. logii.
42. 48N – Błażka 4 – remont 4 szt. płyt balkonowych.
43. 49N – Błażka 2 – remont 4 szt. płyt balkonowych.
44. 52N – Wojska Polskiego 23 – remont 10 szt. balkonów.
45. 53N – Szarych Szeregów 16 – remont 5 szt. balkonów.
46. 54N – Wojska Polskiego 21 – remont 6 szt. balkonów.
47. 55N – Wojska Polskiego 17 – remont 10 szt. balkonów.
48. 56N – Wojska Polskiego 19 – remont 8 szt. balkonów.
49. 1NN – Wojska Polskiego 59 – remont 4 szt. balkonów.
50. 2NN – Wojska Polskiego 57 – remont 4 szt. balkonów.
51. 3NN – 800-lecia 8 – remont 4 szt. balkonów.

Zadania wyłączone z przedmiotowej weryfikacji

Weryfikacja nie dotyczy następujących zadań:

27N – Wojska Polskiego 15, 32N – Gruszczyńskiego 2, 34N – Wojska Polskiego 51, 43N – Gruszczyńskiego 6, 46N – Kiełbasiewicza 11, 47N – Kiełbasiewicza 12, 50N – Kiełbasiewicza 4, 51N – Szarych Szeregów 13, 57N – Niepodległości 60 oraz 58N – Niepodległości 92.

W odniesieniu do wskazanych powyżej 51 zadań prosimy o szczegółowe sprawdzenie, czy przedmiary robót obejmują pełny zakres prac niezbędnych do prawidłowego i kompletnego wykonania przedmiotu zamówienia.

W szczególności prosimy o weryfikację uwzględnienia następujących pozycji:

- osłonięcie rusztowań siatkami ochronnymi,
- rozbiórka drugiej warstwy papy – w przypadku jej występowania,
- nałożenie podkładowej masy tynkarskiej przed wykonaniem wyprawy tynkarskiej,
- oczyszczenie oraz miniowanie stopek balustrad,
- malowanie balustrad,
- wywóz i utylizacja materiałów oraz odpadów powstałych w wyniku robót rozbiórkowych,
- remont czoł oraz boków płyt balkonowych.

Zwracamy uwagę, że w dokumentacji Zamawiającego zakres poszczególnych zadań obejmuje m.in. roboty związane z płytami balkonowymi, izolacjami, obróbkami blacharskimi, ekranami oraz balustradami. Dla zadań A2 wskazano m.in. zerwanie posadzki i izolacji wraz z obróbkami, wykonanie nowych obróbek, izolacji i posadzki, zabezpieczenie antykorozyjne elementów zakotwionych w posadzce oraz prace przy ekranach. W naszej ocenie przedstawione przedmiary nie we wszystkich przypadkach odzwierciedlają pełny zakres czynności niezbędnych do

kompleksowego wykonania opisanych robót. Powoduje to wątpliwości dotyczące prawidłowego sposobu sporządzenia kalkulacji ofertowej.

W związku z powyższym prosimy o weryfikację wszystkich wskazanych przedmiarów oraz w przypadku potwierdzenia braków, o ich uzupełnienie o brakujące pozycje. Jeżeli natomiast wymienione powyżej roboty nie zostały wyszczególnione jako odrębne pozycje przedmiarowe, lecz Zamawiający wymaga ich wykonania w ramach przedmiotu zamówienia, prosimy o jednoznaczne wskazanie, czy koszty tych robót należy uwzględnić w cenie ofertowej oraz w których pozycjach przedmiaru Wykonawca powinien je skalkulować.

Prosimy o weryfikację dokumentacji oraz udzielenie stosownych wyjaśnień.

Ad 7) Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, że po wnikliwej analizie kosztorysów w szczególności dot. pozycji :

1. Oslonięcie rusztowań siatkami ochronnymi - należy wykonać zgodnie z wymogami przepisów BHP przy wykonywaniu robót budowlanych oraz uwzględnić w wycenie,
 2. Rozbiórka drugiej warstwy papy – do wyceny należy przyjąć rozbiórkę jednej warstwy papy. W przypadku ujawnienia kolejnych warstw Wykonawca zgłosi ten fakt Zamawiającemu przed ich usunięciem. Po udokumentowaniu stanu istniejącego zostanie ustalony konieczny zakres prac i zasady rozliczenia, w tym zagospodarowania dodatkowych odpadów, zgodnie z SIWZ i umową.
 3. Nałożenie podkładowej masy tynkarskiej przed wykonaniem wyprawy tynkarskiej - w przypadku nie ujęcia w przedmiarze Zamawiającego, należy uwzględnić tą pozycję w wycenie: KNR 0-23-09-31/01 w ilości wynikającej z przedmiaru robót dla odtwarzanego docieplenia.
 4. Oczyszczenie oraz miniowanie stopek balustrad - w przypadku nie ujęcia w przedmiarze Zamawiającego, należy uwzględnić tą pozycję w wycenie KNR -W 4-01 1212-06 m² / 8 szt. dla balkonów oraz 12 szt. dla logii dla wszystkich zadań w których pozycja ta nie została ujęta w przedmiarze robót Zamawiającego,
 5. Malowanie balustrad – wyceny należy dokonać zgodnie z przedmiarem Zamawiającego,
 6. Wywóz i utylizacja materiałów oraz odpadów powstałych w wyniku robót rozbiórkowych – wyceny należy dokonać zgodnie z przedmiarem Zamawiającego,
 7. Remont czoł oraz boków płyt balkonowych - wyceny należy dokonać zgodnie z przedmiarem Zamawiającego. W przypadku wystąpienia konieczności naprawy czoła i boków - w przypadku ujawnienia podczas realizacji nieprzewidzianych uszkodzeń Wykonawca zgłosi je Zamawiającemu. Zakres napraw i zasady rozliczenia wymagają wcześniejszego zatwierdzenia zgodnie z SIWZ i umową.
8. Zamawiający informuje, że udostępni przedmiary robót w edytowalnym formacie ATH po uprzednim skontaktowaniu się z osobą upoważnioną do kontaktów z Oferentami wskazaną w Specyfikacji Warunków Zamówienia tj. p. Marika Domagała email: marika.domagala@ksmin.pl
W treści zgłoszenia prosimy o podanie nazwy postępowania przetargowego oraz o wskazanie zadań, do których chcą Państwo otrzymać przedmiar robót w ATH.

9. ZMIANA TERMINU SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

Zamawiający zmienia w dziale XI i w dziale XIV SIWZ termin złożenia ofert oraz termin otwarcia ofert:

- 1) **Termin złożenia ofert:**
 - Z: 08.10.2026r. godz. 11:00
 - NA: 13.10.2026r. godz. 11:00
- 2) **Termin otwarcia OFERT Z DOKUMENTAMI:**
 - Z: 08.10.2026r. godz. 11:00
 - NA: 13.10.2026r. godz. 11:00
- 3) **Termin otwarcia OFERT CENOWYCH:**
 - Z: 13.10.2026r. godz. 11:00
 - NA: 15.10.2026r. godz. 11:00

Zarząd
Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Inowrocławiu