



Czechowice-Dziedzice, dn. 19.12.2025r.

Numer referencyjny: 37/2025

Dotyczy: Postępowania o udzielenie zamówienia przeprowadzone jest w trybie zapytania ofertowego zgodnie z Regulaminem przeprowadzania przetargów i udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane obowiązującego w Przedsiębiorstwie Inżynierii Miejskiej Spółka z o.o. w Czechowicach-Dziedzicach pn.: „**BUDOWA FARMY FOTOWOLTAICZNEJ NA TERENIE OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH**”

Odpowiedzi na pytania Oferenta z dnia 05.12.2025r.

1. Pytanie:

Zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie i uzasadnienie ograniczeń technicznych dotyczących falowników fotowoltaicznych, opisanych na stronie 26 Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU).

W PFU wskazano konkretne czynniki:

- Znamionowe napięcie DC: maksymalnie 1000 V.
- Maksymalna moc falownika: 66,6 kW.

Uważamy, że tak precyzyjne i niskie limity znacząco ograniczają konkurencyjność oferowanych rozwiązań oraz potencjalnie nie wykorzystują optymalnie dostępnej technologii. Na rynku powszechnie dostępne są i stosowane falowniki od renomowanych producentów, które pracują w zakresie mocy od 50 kW do 150 kW i są przystosowane do pracy przy napięciu DC sięgającym 1100 V lub nawet 1500 V. Zastosowanie takich urządzeń często optymalizuje koszt i efektywność instalacji. W związku z powyższym, prosimy o odpowiedź dlaczego Inwestor zdecydował się na ograniczenie falowników pod względem mocy oraz napięcia po stronie DC, skoro warunki przyłączenia do sieci nie wspominają o takich restrykcjach? Jednocześnie wnioskujemy o zmianę zapisów na:

- Znamionowe napięcie DC: maksymalnie 1500 V.
- Maksymalna moc falownika: 150 kW.

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy zawarte w Programie funkcjonalno-użytkowym.

2. Pytanie:

Zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie i uzasadnienie ograniczeń technicznych dotyczących modułów fotowoltaicznych, opisanych na stronie 24 Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU). W PFU wskazano konkretne czynniki:

- Maksymalne napięcie pracy 1000 V DC

Uważamy, że tak precyzyjne i niskie limity znacząco ograniczają konkurencyjność oferowanych rozwiązań oraz potencjalnie nie wykorzystują optymalnie dostępnej technologii. Na rynku powszechnie dostępne są i stosowane moduły fotowoltaiczne od renomowanych producentów, które przystosowane do pracy przy napięciu DC sięgającym 1500 V. Zastosowanie takich modułów często optymalizuje koszt i efektywność instalacji. W związku z powyższym, prosimy o odpowiedź: Dlaczego Inwestor zdecydował się na ograniczenie modułów pod względem maksymalnego napięcia pracy, skoro warunki przyłączenia do sieci nie wspominają o takich restrykcjach?

Jednocześnie wnioskujemy o zmianę zapisów na:

- Maksymalne napięcie pracy 1 500 V DC.

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy zawarte w Programie funkcjonalno-użytkowym.



3. Pytanie:

Zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie oraz rozważenie zmiany zapisów umieszczonych na stronie 27 Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU), w części opisującej kable niskiego napięcia (NN) pomiędzy falownikami a stacją transformatorową. Inwestor wskazał, że kable te muszą być wykonane z miedzi. Wnioskujemy o zmianę tego zapisu i umożliwienie wykorzystania kabli aluminiowych. Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby o dopuszczenie użycia kabli aluminiowych.

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy zawarte w Programie funkcjonalno-użytkowym.

4. Pytanie:

Zwracam się z prośbą o wyjaśnienie zapisu umieszczonego na stronie 40 Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU), który stanowi, że wykonawca ponosi opłaty za usunięcie drzew i krzewów wynikające z uzyskanych przez niego decyzji zezwalających na wycinkę. W związku z tym zapisem prosimy o udzielenie odpowiedzi czy Zamawiający posiada na dzień dzisiejszy kompletną informację o kolidujących drzewach i krzewach?

Odpowiedź:

Na obszarze objętym opracowaniem zasadniczo nie występuje kolidująca roślinność drzewiasta, w związku z tym na obecnym etapie nie przewiduje się wycinki zieleni. Zamawiający nie wyklucza jednak konieczności dokonania przez Wykonawcę wycinki drzew i krzewów, w zależności np. od zaprojektowanych przez Wykonawcę tras kablowych.

5. Pytanie:

Czy została wykonana inwentaryzacja zieleni przeznaczonej do usunięcia?

Odpowiedź:

Zamawiający nie sporządził inwentaryzacji zieleni przeznaczonej do usunięcia – zakres ewentualnych wycinek zależy będzie m.in. od zaprojektowanych przez Wykonawcę tras kablowych.

6. Pytanie:

Czy Zamawiający złożył już stosowne wnioski o wydanie zezwoleń na wycinkę tych drzew? (lub czy jest to zadanie pozostawione w całości wykonawcy?)

Odpowiedź:

Zamawiający nie występował o wydanie zezwoleń na wycinkę drzew i krzewów. Zgodnie z zapisami Programu funkcjonalno-użytkowego: „W ramach opracowania Dokumentacji Projektowej Wykonawca opracuje niezbędne materiały wyjściowe, uzyska wszystkie wymagane zgodnie z Prawem Polskim uzgodnienia, opinie, decyzje administracyjne, warunki techniczne i pozwolenia niezbędne do zakończenia całego zakresu robót tj. zaprojektowania, wybudowania, uruchomienia i przekazaniu do użytkowania sieci.”

7. Pytanie:

Zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie zapisów umieszczonych na stronie 41 Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU), w których wskazano, że do obowiązków Wykonawcy należy uzyskanie zgód właścicieli nieruchomości na prowadzenie robót budowlanych w tym wycinka drzew. W celu wywiązania się z tego obowiązku, uprzejmie prosimy o wskazanie, kto jest właścicielem (lub dysponentem) niżej wymienionych działek, na których przewidziane są roboty:



- 240204_4.0003.765/8765/8
- 240204_4.0003.765/15765/15
- 240204_4.0003.765/9765/9

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami zawartymi w Programie funkcjonalno-użytkowym: „Działki gruntowe przewidziane pod budowę farmy fotowoltaicznej, tj. działki 765/2, 765/8 i 765/9 (identyfikatory działek 240204_4.0003.765/2, 240204_4.0003.765/8, 240204_4.0003.765/9 zlokalizowane w obrębie 0003 DZIEDZICE) są własnością Gminy Czechowice-Dziedzice we wieczystym użytkowaniu Przedsiębiorstwa Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o.”

8. Pytanie:

W związku ze szczegółowym opisem zasad wycinki zieleni zamieszczonym na stronie 72 Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU), prosimy o wyjaśnienie kwestii zagospodarowania uciętego materiału. Czy Wykonawca ma prawo odsprzedać we własnym zakresie lub za pośrednictwem wyspecjalizowanych firm pozyskany materiał (drewno, gałęzie, inne pozostałości) z wyciętych drzew i krzewów? Udzielenie tej informacji jest kluczowe dla prawidłowego skalkulowania kosztów i zysków związanych z realizacją zadania.

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami zawartymi w Programie funkcjonalno-użytkowym: „Przed przystąpieniem do ewentualnej wycinki Wykonawca uzyska na własny koszt decyzję zezwalającą na usunięcie drzew i krzewów. Wycinki będą odbywały się zgodnie z uzyskanymi decyzjami, zgodnie z Zarządzeniami Burmistrza Czechowic-Dziedzic w sprawie ustalania zasad gospodarki drewnem pochodzącym z wycinki drzew z nieruchomości będących własnością Gminy Czechowice-Dziedzice nr 163/15 z dnia 09.09.2015 oraz 170/16 z dnia 04.11.2016r oraz poza okresami ochronnymi.”

9. Pytanie:

Jako potencjalny Wykonawca, uprzejmie prosimy o zmianę warunków płatności określonych w § 8 ust. 2 i 3 wzoru Umowy, ponieważ ich obecne brzmienie wymaga od Wykonawcy zaangażowania nadmiernie wysokiego kapitału własnego na zbyt długi okres. Zgodnie z obecnym zapisem, płatność częściowa obejmująca punkty 1) i 2) wynosi łącznie 35% wartości wynagrodzenia 5% + 30%. Płatność w wysokości 40% (ust. 2, pkt 3) jest warunkowana nie tylko montażem, ale również przeprowadzeniem rozruchu zabudowanych urządzeń i aparatury. Rozruch ten jest faktycznie możliwy dopiero po energetyzacji całej farmy fotowoltaicznej, czyli po uzyskaniu pozytywnego odbioru instalacji przez Zakład Energetyczny. W praktyce oznacza to, że Wykonawca może otrzymać jedynie 35% wynagrodzenia, podczas gdy musi ponieść koszty materiałów i prac odpowiadające pozostałym 65% wartości inwestycji. Kwota ta zostanie zwrócona dopiero po: 40% – po energetyzacji i rozruchu i 25% – po uzyskaniu formalnego pozwolenia na użytkowanie. Taki schemat płatności generuje wysokie ryzyko finansowe dla Wykonawcy i może negatywnie wpłynąć na konkurencyjność składanych ofert. Wnosimy o wprowadzenie jednej z poniższych zmian, mających na celu bardziej równomierne rozłożenie płatności w czasie:

Opcja A: Zmiana procentowego udziału płatności

Opracowanie dokumentacji (obecnie 5%) - 10%

Prace budowlano-montażowe (konstrukcje) (obecnie 30%) - 40%

Montaż i Rozruch urządzeń (obecnie 40%) - 35%

Pozostałe prace i formalności (obecnie 25%) - 15%

Opcja B: Korekta warunku płatności za Etap 3



Wnosimy o zmianę zapisu w § 8 ust. 2 pkt 3, poprzez usunięcie warunku "przeprowadzenia rozruchu" i powiązanie płatności wyłącznie z faktycznym zakończeniem prac montażowych:

3) wykonanie zgodnie z Umową prac budowlano-montażowych polegających na montażu zabudowanych urządzeń i aparatury (w szczególności zakres prac opisany w pkt 1.2 ppkt 7-23 Programu Funkcjonalno-Użytkowego) – w wysokości 40% wysokości wskazanego w § 5 ust. 1 lit. a powiększonego o podatek VAT w należnej wysokości.

Uprzejmie prosimy o analizę naszych propozycji i wprowadzenie zmian do wzoru Umowy.

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy zawarte w Zapytaniu ofertowym oraz załącznikach do zapytania.