



Zarząd  
Nieruchomości  
Komunalnych  
w Lublinie

## Dział Inwestycji i Remontów

ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin, tel.:+48-81-537-12-34, fax.:+48-81-537-12-01  
e-mail: znk@znk-lublin.pl, ePUAP: /znk\_lublin/SkrytkaESP, [www.znk-lublin.pl](http://www.znk-lublin.pl)

P/PE/2026/01

Lublin, dnia 02.03.2026 r.

# ZAPYTANIA

## ROBOTY BUDOWLANE POLEGAJĄCE NA BUDOWIE KOMUNALNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. WROŃSKIEJ 5 W LUBLINIE

Zarząd Nieruchomości Komunalnych informuje, że w dniu 26.02.2026 r. wpłynęło zapytanie od wykonawcy dotyczące w/w przetargu:

„Lublin, 26.02.2026r.

**Zarząd Nieruchomości Komunalnych  
20 - 112 Lublin, ul. Grodzka 12**

*Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. "ROBOTY BUDOWLANE POLEGAJĄCE NA BUDOWIE KOMUNALNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. WROŃSKIEJ 5 W LUBLINIE" - P/PE/2026/01*

### PYTANIA DOTYCZĄCE POSTĘPOWANIA

Szanowni Państwo,

działając jako podmiot zainteresowany udziałem w przedmiotowym postępowaniu, na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, zwracamy się z wnioskiem o zmianę treści SWZ w zakresie warunku udziału w postępowaniu określonego w pkt 1.2 lit. a) dotyczącego zdolności technicznej lub zawodowej.

Zamawiający wymaga wykazania się :

„a) wykonał należycie co najmniej jedną robotę budowlaną polegającą na budowie budynku wielorodzinnego **średniowysokiego** (o wysokości od 12 do 25 m) o kubaturze co najmniej 8 tys. m<sup>3</sup> i wartości minimum 10 mln zł zrealizowanego od podstaw i przekazanego do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie). „

Wnosimy o zmianę powyższego warunku poprzez dopuszczenie wykazania się realizacją:

- a) wykonał należycie co najmniej jedną robotę budowlaną polegającą na budowie budynku wielorodzinnego kubaturze co najmniej 8 tys. m<sup>3</sup> i wartości minimum 10 mln zł zrealizowanego od podstaw i przekazanego do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie).

**– bez ograniczenia do kategorii budynku średniowysokiego,**

ewentualnie poprzez dopuszczenie również budynków niskich o wskazanych parametrach kubaturowych i wartościowych.

Budynek wielorodzinny o kubaturze powyżej 8 000 m<sup>3</sup> i wartości powyżej 10 mln zł – nawet jeśli formalnie kwalifikowany jako niski – wymaga analogicznego zaplecza organizacyjnego, technicznego, kadrowego oraz doświadczenia.

Różnica wynikająca wyłącznie z wysokości obiektu (np. 11 m zamiast 12 m) nie przekłada się w sposób istotny na poziom skomplikowania procesu budowlanego.

Utrzymanie warunku w obecnym brzmieniu może prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia konkurencji, eliminując podmioty posiadające realne i adekwatne doświadczenie w realizacji budynków wielorodzinnych o porównywalnej skali i wartości, różniących się jedynie formalną klasyfikacją wysokościową.

Z punktu widzenia należytego wykonania zamówienia kluczowe znaczenie mają:

- skala inwestycji (kubatura),
- jej wartość,
- kompleksowa realizacja od podstaw,
- skuteczne doprowadzenie do oddania do użytkowania,

a nie wyłącznie kwalifikacja budynku do kategorii średniowysokiego.

Zmiana warunku poprzez dopuszczenie budynków wielorodzinnych spełniających wymagania kubaturowe i wartościowe – niezależnie od kwalifikacji jako niskie lub średniowysokie – pozostanie w pełni zgodna z zasadą równego traktowania wykonawców i zapewni Zamawiającemu wybór oferty najkorzystniejszej przy zachowaniu uczciwej konkurencji.”

**ODPOWIEDŹ:**

Zamawiający nie zmienia postawionego warunku dotyczącego zdolności technicznej lub zawodowej. Zapisy SWZ pozostają bez zmian.

DYREKTOR  
Zarządu Nieruchomości Komunalnych  
w Lublinie  
mgr inż. Piotr Samolej