



Fundusze Europejskie
dla Wielkopolski



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



SAMORZĄD
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO

Gmina Koźmin Wielkopolski
ul. Stary Rynek 11
63-720 Koźmin Wielkopolski

OR.271.3.2026

Koźmin Wlkp. 17.03.2026 r.

Treść pytań oraz wyjaśnienia

Dotyczy: postępowania u udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym bez negocjacji na zadanie pn. Termomodernizacja budynków użyteczności publicznej na terenie Gminy Koźmin Wielkopolski w formule zaprojektuj i wybuduj

Zamawiający na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024, poz. 1320 z późn. zm.) przekazuje treść zapytań dotyczących zapisów Specyfikacji Warunków Zamówienia wraz z wyjaśnieniami:

Termomodernizacja Szkoły Podstawowej w Mokronosie w formule zaprojektuj i wybuduj – część nr 3

Pytanie nr 1:

Zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia w ramach termomodernizacji obiektów przewidziano również wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, modernizację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, wymianę orurowania, grzejników, montaż nowych systemów grzewczych oraz wymianę opraw oświetleniowych ze zwiększeniem ich ilości w celu optymalizacji natężenia oświetlenia. Ww. zakresy robót narzucają konieczność wykonania robót wykończeniowych w postaci zakrywania bruzd po orurowaniu, po przewodach, szpachlowanie i malowanie. Wspomina o tym częściowo dalsza część PFU, ale tylko w zakresie ścian „w których dokonano ingerencji”. Brak informacji na temat ingerencji w sufity. Tak określone potrzeby Inwestora uniemożliwiają porównanie ofert i najczęściej prowadzą do wyboru oferty o najniższej cenie, nie wynikającej jednak z najniższych cen jednostkowych poszczególnych robót, lecz z zaniżonego lub w znacznej części pominiętego zakresu robót. Przykładowo w przypadku szpachlowania i malowania ścian i sufitów- z uwagi na to, że nie wszystkie pomieszczenia będą wymagały takich robót, w jaki sposób oferent ma określić ilość i zakres? Inwestor w celu uzyskania porównywalnych ofert powinien wskazać pomieszczenia lub np. określić jaki procent powierzchni wszystkich ścian i sufitów w obiekcie przyjąć do wyceny. W przeciwnym razie wykonawcy wycenią różny (nieporównywalny) zakres robót, a Inwestor będzie mieć trudność w wyegzekwowaniu od wybranego wykonawcy wykonania tak nieprecyzyjnie określonego zakresu.

Odpowiedź: Zakres rzeczowy obejmuje wykonanie robót towarzyszących i odtworzeniowych, niezbędnych do prawidłowej realizacji prac instalacyjnych oraz montażowych związanych z wymianą stolarki, modernizacją instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, wymianą orurowania, grzejników, montażem nowych systemów grzewczych oraz modernizacją oświetlenia.



Fundusze Europejskie
dla Wielkopolski



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



SAMORZĄD
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO

Przez roboty odtworzeniowe należy rozumieć w szczególności wykonanie niezbędnych napraw i wykończeń po ingerencji w przegrody wewnętrzne, w tym zakrycie bruzd, uzupełnienie ubytków, odtworzenie wypraw, szpachlowanie oraz malowanie w miejscach, w których prowadzenie robót będzie tego wymagało. Dotyczy to zarówno ścian, jak i sufitów, jeżeli zakres wykonanych prac będzie wiązał się z ingerencją w te elementy.

Intencją opracowania nie jest wydzielenie robót odtworzeniowych jako odrębnego, zamkniętego zakresu ilościowego dla poszczególnych pomieszczeń, lecz przyjęcie zasady, że wykonawca powinien uwzględnić wszelkie prace niezbędne do przywrócenia powierzchni objętych ingerencją do właściwego stanu technicznego, użytkowego i estetycznego po zakończeniu robót podstawowych.

Termomodernizacja Szkoły Podstawowej w Starej Obrze w formule zaprojektuj i wybuduj – część nr 1

Pytanie nr 2

Czy Zamawiający przewiduje wykonanie kompleksowych robót dekarских obejmujących m.in.:

- dodatkowe ocieplenie stropodachu,
- wykonanie nowego pokrycia dachowego,
- wykonanie nowych obróbek blacharskich,
- docieplenie kominów i ogniomurów,
- demontaż oraz ponowny montaż istniejącej instalacji fotowoltaicznej i instalacji odgromowej,
- inne roboty towarzyszące niezbędne

Istniejące warstwy stropodachu oraz stan pokrycia mogą nie pozwalać na osiągnięcie wymaganych parametrów cieplnych ($U \leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ zgodnie z WT2021?) bez ingerencji w całą konstrukcję pokrycia oraz instalacje znajdujące się na dachu. Brak jednoznacznego określenia zakresu może powodować istotne różnice w kalkulacji kosztów i harmonogramu robót.

Odpowiedź:

Nie przewiduje się kompleksowych robót dekarских. Należy założyć wykonanie robót towarzyszących niezbędnych do prawidłowej realizacji prac elewacyjnych.

Pytanie nr 3

Czy Zamawiający przewiduje przebudowę istniejących posadzek na gruncie w celu wykonania dodatkowej warstwy izolacji termicznej, tak aby uzyskać wymagany współczynnik przenikania ciepła dla podłogi na gruncie zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. $U \leq 0,30 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$? Istniejące warstwy podłogi podane w programie funkcjonalno-użytkowym nie spełniają aktualnych wymagań izolacyjności cieplnej określonych w Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT2021). Osiągnięcie wymaganych parametrów cieplnych może wymagać rozbiórki istniejących posadzek oraz wykonania nowych warstw konstrukcyjnych i izolacyjnych, co istotnie wpływa zarówno na zakres robót budowlanych, jak i na harmonogram realizacji inwestycji.

Odpowiedź:

Nie przewiduje się przebudowy istniejących posadzek na gruncie.

Pytanie nr 4

Czy Zamawiający dopuszcza lub przewiduje wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w systemie ogrzewania podłogowego zamiast wymiany istniejących grzejników oraz instalacji rurowej?. W przypadku konieczności ingerencji w warstwy posadzkowe i ich całkowitej wymiany technicznie zasadne może być zastosowanie systemu ogrzewania płaszczyznowego, który poprawia efektywność energetyczną budynku.

Odpowiedź:

W ramach zamówienia nie przewiduje się wykonania ogrzewania podłogowego. W zakres zadań wchodzi modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w układzie grzejnikowym, obejmującą wymianę istniejących grzejników oraz instalacji rurowej.

Pytanie nr 5

Czy Zamawiający przewiduje wymianę stolarki drzwiowej wewnętrznej w związku z możliwą koniecznością wymiany posadzek?

Odpowiedź:

W ramach zamówienia nie przewidziano wymiany stolarki drzwiowej wewnętrznej.

Pytanie nr 6

Czy Zamawiający przewiduje zastosowanie wentylacji mechanicznej (np. z odzyskiem ciepła) w modernizowanym budynku? Termomodernizacja budynku (docieplenie przegród, wymiana stolarki) znacząco zwiększa szczelność budynku, co w wielu przypadkach powoduje konieczność modernizacji systemu wentylacji w celu zapewnienia wymaganej jakości powietrza i zgodności z przepisami dotyczącymi pomieszczeń oświatowych.

Odpowiedź:

W ramach zamówienia nie przewidziano wykonania wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła. Przy wymianie stolarki okiennej zastosować nawiewniki zapewniające dopływ powietrza.

Pytanie nr 7

Czy Zamawiający przewiduje wymianę parapetów wewnętrznych w związku z wymianą stolarki okiennej i dociepleniem ościeży w celu zachowania prawidłowej estetyki oraz ciągłości wykończenia?

Odpowiedź:

Stolarka okienna i drzwiowa powinna zostać zamontowana zgodnie z zasadami ciepłego i szczelnego montażu wraz z realizacją prac towarzyszących.

Pytanie nr 8

Czy Zamawiający dopuszcza zastosowanie jednolitego koloru (np. koloru RAL 7035) stolarki okiennej i drzwiowej w całym budynku?

Odpowiedź:



Fundusze Europejskie
dla Wielkopolski



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



SAMORZĄD
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO

Kolorystyka zostanie uzgodniona z Zamawiającym na etapie projektowym, z uwzględnieniem charakteru obiektu i przyjętych rozwiązań elewacyjnych.

Pytanie nr 9

Czy Zamawiający przewiduje kompleksową modernizację instalacji elektrycznej w budynku, w tym usunięcie istniejących instalacji prowadzonych natynkowo w korytach kablowych oraz wykonanie nowych tras instalacyjnych? Podczas wizji lokalnej stwierdzono, że część instalacji elektrycznych jest przestarzała i prowadzona w sposób powierzchniowy po ścianach. W przypadku prac termomodernizacyjnych oraz wykończeniowych może być zasadne wykonanie nowej instalacji w sposób podtynkowy lub w nowych systemach instalacyjnych.

Odpowiedź: Nie przewidziano kompleksowej modernizacji całej instalacji elektrycznej w budynku jako zakresu podstawowego. Dokumentacja wskazuje konieczność zapewnienia zasilania dla nowego źródła ciepła oraz modernizacji instalacji elektrycznej i oświetlenia, obejmująca wymianę istniejących opraw oświetleniowych na oprawy LED, wymianę instalacji elektrycznej w obiekcie oraz wykonanie prac odtworzeniowych (tynki, malowanie) i wymaganych pomiarów. Przewiduje się zastosowanie systemu automatycznego sterowania oświetleniem, z czujnikami obecności i natężenia światła, w szczególności w sanitariatach

Pytanie nr 10

W trakcie wizji lokalnej zauważono elementy, które mogą nie spełniać aktualnych wymagań bezpieczeństwa użytkowania oraz dostępności dla osób z niepełnosprawnościami. Czy Zamawiający przewiduje dostosowanie wejść do budynku oraz balustrad przy schodach i pochylni do aktualnych przepisów techniczno-budowlanych, w tym wymagań dostępności?

Odpowiedź:

W ramach postępowania nie przewiduje się dostosowania wejść do budynku oraz balustrad przy schodach i pochylni do aktualnych przepisów techniczno-budowlanych, w tym wymagań dostępności.

Pytanie nr 11

Na jakiej podstawie Zamawiający przyjął konieczność wykonania iniekcji ścian istniejących, zamiast zastosowania innych metod wykonania izolacji poziomej (np. wykonania przepony w murze)? Wybór technologii izolacji przeciwwilgociowej ma istotny wpływ na koszt oraz technologię wykonania robót. Wykonawca zwraca się o przedstawienie ekspertyzy technicznej lub badań potwierdzających konieczność zastosowania iniekcji.

Odpowiedź:

Przyjęcie technologii wykonania izolacji poziomej w postaci iniekcji w istniejących murach wynika z analizy stanu technicznego obiektu oraz z charakteru istniejącej konstrukcji ścian. Zastosowanie tej metody zostało wskazane jako rozwiązanie techniczne umożliwiające wykonanie izolacji przeciwwilgociowej bez konieczności ingerencji w konstrukcję nośną ścian oraz bez ich podcinania, co mogłoby powodować ryzyko osłabienia elementów konstrukcyjnych budynku.

Jednocześnie należy wskazać, że przyjęta technologia ma charakter rozwiązania referencyjnego, umożliwiającego oszacowanie zakresu prac i kosztów inwestycji.



Fundusze Europejskie
dla Wielkopolski



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



SAMORZĄD
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO

Zamawiający dopuszcza zastosowanie innych równoważnych technologii wykonania izolacji poziomej, w tym np. wykonania przepony w murze lub innych metod skutecznego odtworzenia izolacji przeciwwilgociowej, pod warunkiem zapewnienia równoważnej skuteczności technicznej, trwałości rozwiązania oraz bezpieczeństwa konstrukcji budynku.

Dobór ostatecznej technologii wykonania izolacji powinien zostać potwierdzony na etapie realizacji robót na podstawie oceny stanu technicznego ścian oraz szczegółowych oględzin wykonanych przez Wykonawcę.

Pytanie nr 12

Czy Zamawiający posiada uzgodnienia z operatorem systemu dystrybucyjnego dotyczące możliwości zwiększenia mocy przyłączeniowej z obecnych 12,5 kW do wymaganych 45,6kW? Dodatkowo prosimy o informację, w jaki sposób ewentualne opóźnienia w uzyskaniu nowych warunków przyłączenia lub realizacji prac przez operatora sieci będą wpływać na termin realizacji inwestycji. Proces uzyskania nowych warunków przyłączeniowych oraz wykonania przyłącza energetycznego leży poza bezpośrednią kontrolą wykonawcy i może znacząco wpłynąć na harmonogram realizacji inwestycji.

Odpowiedź:

Zamawiający na etapie przygotowania postępowania nie posiada uzgodnień z operatorem systemu dystrybucyjnego dotyczących zwiększenia mocy przyłączeniowej.

Jednocześnie Zamawiający wskazuje, że docelowa moc przyłączeniowa dla projektowanego układu powinna zostać przyjęta na poziomie nieprzekraczającym 40 kW.

Uzyskanie nowych warunków przyłączenia oraz ewentualna realizacja prac przez operatora systemu dystrybucyjnego odbywa się zgodnie z procedurami operatora i pozostaje poza bezpośrednią kontrolą Zamawiającego oraz Wykonawcy.

W przypadku wystąpienia opóźnień wynikających z procedur operatora systemu dystrybucyjnego, które mogą mieć wpływ na harmonogram realizacji inwestycji, terminy realizacji będą analizowane indywidualnie, z uwzględnieniem rzeczywistego przebiegu procesu uzyskania warunków przyłączeniowych oraz realizacji prac po stronie operatora sieci.

Pytanie nr 13

Zgodnie z § 183 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budynki powinny być wyposażone w wyłącznik przeciwpożarowy prądu, zlokalizowany w miejscu łatwo dostępnym dla ekip ratowniczych, w szczególności przy wejściu do budynku. Ponadto w budynkach użyteczności publicznej mogą być wymagane hydranty wewnętrzne, co może wiązać się z koniecznością przebudowy instalacji wodociągowej oraz zapewnienia wymaganych parametrów hydraulicznych. Podczas wizji lokalnej stwierdzono, że budynek nie jest wyposażony w wyłącznik przeciwpożarowy prądu (PWP) zlokalizowany przy wyjściach z obiektu oraz brak jest hydrantów wewnętrznych, jest jeden hydrant zewnętrzny w odległości 5,5m od chronionego budynku, a drugi w odległość 88m (ten już nie spełnia wymaganych odległości z rozporządzenia 5-75m). Ponad to należy zwrócić uwagę że wyżej wymieniony hydrant powinien mieć wydajność min. 10dm³/s, czy Zamawiający posiada aktualne badania hydrantu w tym zakresie? Czy w ramach realizacji zamówienia Zamawiający przewiduje



Fundusze Europejskie
dla Wielkopolski



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



SAMORZĄD
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO

zaprojektowanie i wykonanie tych instalacji wraz z niezbędną przebudową instalacji elektrycznej oraz wodociągowej?

Odpowiedź:

W ramach realizacji zamówienia Zamawiający nie przewiduje zaprojektowanie i wykonanie tych instalacji wraz z niezbędną przebudową instalacji elektrycznej oraz wodociągowej.

Powyższe pytania i odpowiedzi stanowią integralną część Specyfikacji Warunków Zamówienia i jej załączników. Powyższe odpowiedzi należy ująć w treści składnej oferty.

Jarosław Ratajczak

/z-ca Burmistrza/