

Nr sprawy: RPI.271.4.2026

Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone w trybie podstawowym pn.:  
„Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Reymonta 7 w Czarnocinie”.

Czarnocin, 14.04.2026 r.

**Gmina Czarnocin**  
**ul. Główna 142**  
**97-318 Czarnocin**  
**NIP 7711733812**  
**REGON 590647888**

**WYKONAWCY**  
**ubiegający się o zamówienie publiczne**

### **WYJAŚNIENIE TREŚCI SWZ**

Uprzejmie informujemy, iż do Zamawiającego wpłynęły pytania o wyjaśnienie zapisów specyfikacji warunków zamówienia, w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji o wartości zamówienia nie przekraczającej progów unijnych o jakich stanowi art. 3 ustawy z 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.)

#### **Stanowisko (wyjaśnienia) Zamawiającego w przedmiotowej kwestii jest następujące:**

##### **Pytanie 1**

Czy szyb windy wraz z dźwigiem może być usytuowany poza obrysem istniejącego budynku?

**Odpowiedź:** Zamawiający na etapie oferty wymaga wyceny rozwiązania bazowego zgodnego z PFU (szyb zewnętrzny).

##### **Pytanie 2**

Czy będzie zwiększana moc przyłącza napowietrznego?

**Odpowiedź:** Wykonawca w ramach wynagrodzenia ryczałtowego jest zobowiązany do wykonania bilansu mocy i ewentualnej modernizacji przyłącza. Zamawiający informuje, że w ramach odrębnego postępowania (Termomodernizacja) montowana będzie kaskada 2 pomp ciepła o szacowanej mocy po 12 kW każda wraz z automatyką. Wykonawca Modernizacji musi uwzględnić ten pobór mocy w swoim projekcie i bilansie, zapewniając rezerwę w rozdzielni głównej dla Wykonawcy Termomodernizacji budynku.

##### **Pytanie 3**

Jakie są wytyczne dot. zagospodarowania terenu w około budynku?

- Jaki obszar działki ma być utwardzony kostką brukową?
- W jakiej ilości mają być uwzględnione elementy małej architektury tzn. ilość ławek, lamp do oświetlenia terenu, miejsc parkingowych oraz nasadzenia i jaki rodzaj roślinności?

Nr sprawy: **RPI.271.4.2026**

Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone w trybie podstawowym pn.:  
„**Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Reymonta 7 w Czarnocinie**”.

---

**Odpowiedź:** Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, warunkami technicznymi, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami w zakresie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz z uwzględnieniem funkcji i charakteru obiektu.

Zakres utwardzenia terenu kostką betonową powinien obejmować w szczególności niezbędne ciągi komunikacyjne (dojścia i dojazdy do budynku, parkingu i pergoli na odpady) zapewniające prawidłowe i bezpieczne użytkowanie obiektu, miejsca parkingowe w ilości zgodnej z obowiązującymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, minimum 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz ścieżki spacerowe zlokalizowane na terenie wokół obiektu w ramach projektowanego zagospodarowania terenu.

W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić minimum: 3 ławki, 8 punktów oświetlających teren (oświetlenie podstawowe i architektoniczne terenu), pergolę na odpady uwzględniającą segregacją odpadów, zielenią ozdobną, niską, wieloletnią w ilości minimum 4 rodzaje do uzgodnienia z Zamawiającym (razem minimum 40 szt.). Dobór nasadzeń należy przyjąć w oparciu o warunki lokalne, z uwzględnieniem gatunków odpornych, o niskich wymaganiach pielęgnacyjnych, preferując roślinność rodzimą lub dobrze przystosowaną do warunków klimatycznych. Teren nie utwardzony należy zagospodarować poprzez wyrównanie terenu, obsianie trawą oraz obsypanie korą wokół nasadzeń.

W ramach zagospodarowania terenu należy usunąć z terenu działki ewidencyjnej nr 1780/9 obręb 0004 istniejące ogrodzenie wraz z podmurówką.

Przyjęte przez Wykonawcę rozwiązania podlegają akceptacji Zamawiającego na etapie uzgadniania dokumentacji projektowej.

#### **Pytanie 4**

Czy teren za budynkiem gospodarczym jest wliczony w zagospodarowanie terenu? Jeśli tak to czy jest do sprzątnięcia?

**Odpowiedź:** Teren za budynkiem gospodarczym w ramach działki ewidencyjnej nr 1780/9 obręb 0004, podlega zagospodarowaniu terenu w ramach prowadzonego postępowania przetargowego (usunięcie zarośli, wyrównanie terenu, obsianie trawą). Usunięcie istniejących odpadów z terenu działki nr 1780/9 obręb 0004 Czarnocin pozostaje po stronie Zamawiającego.

#### **Pytanie 5**

Zakres robót w PFU dot. zadania oraz część zakresu robót w postępowaniu „Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Reymonta 7 w Czarnocinie” dotyczące tego samego budynku pokrywają się w następujących obszarach:

Nr sprawy: **RPI.271.4.2026**

Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone w trybie podstawowym pn.:  
„**Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Reymonta 7 w Czarnocinie**”.

---

- rozbiorka podsufitki drewnianej w mieszkaniach na poddaszu T
- wykonanie docieplenia poddasza wełną T
- wykonanie zabudowy z płyt GK na stelażu metalowym na poddaszu T
- montaż i demontaż rynien i rur spustowych T
- montaż i demontaż obróbek blacharskich T
- rozbiorka lukarn T
- rozbiorka desek okapowych, deskowania dachu oraz ołacenie dachu
- rozbiorka poszycia dachu z blachy na rąbek
- montaż folii wiatroizolacyjnej
- montaż łat na dachu
- pokrycie dachu blachą powlekaną
- montaż deski czołowej
- wykonanie opaski z kostki betonowej w około budynku

Proszę o rozdzielanie powyższych prac budowlanych, aby nie doszło do powielenia wyceny.

**Odpowiedź:** Zamawiający ogranicza zakres robót dachowych w niniejszym postępowaniu. Wykonawca ma obowiązek wykonać demontaż istniejącej konstrukcji oraz montaż nowej więźby dachowej wraz z lukarnami.

**UWAGA:** W celu zabezpieczenia budynku przed opadami, Wykonawca w ramach tego zadania ma obowiązek ułożyć pełne deskowanie (lub folię wstępnego krycia – zależnie od decyzji projektanta) oraz łączenie, stanowiące podkonstrukcję pod pokrycie docelowe. Wszelkie pozostałe prace, w tym docieplenie poddasza (wełna), montaż paroizolacji, sufitów GK, orynowania oraz docelowego pokrycia z blachy, zostają wyłączone z tego zadania i będą realizowane w ramach odrębnego postępowania („Termomodernizacja” - Link prowadzący bezpośrednio do strony postępowania: <https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-4ab421f1-6acc-485d-be7d-90536cfff86d> ).

Wykonawca konstrukcji jest odpowiedzialny za szczelność dachu do czasu przekazania frontu robót Wykonawcy termomodernizacji.

**UWAGA:** Zamawiający udostępnia na stronie internetowej postępowania zmianę treści SWZ w powyższym zakresie (zmiana treści PFU).

#### **Pytanie 6**

W obu postępowaniach dotyczących tego samego budynku są rozbieżności dot. pokrycia dachu. Jakie pokrycie ma być na połaci dachowej? Czy ma to być blacha na rąbek czy blacha trapezowa lub panelowa?

**Odpowiedź:** Zamawiający wymaga pokrycia dachu z blachy na rąbek.

#### **Pytanie 7**

Czy rozbiorka konstrukcji dachu ma być wyceniona w zadaniu pt. „Modernizacja budynku



Fundusze Europejskie  
dla Łódzkiego



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



Nr sprawy: **RPI.271.4.2026**

Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone w trybie podstawowym pn.:  
„**Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Reymonta 7 w Czarnocinie**”.

---

mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Reymonta 7 w Czarnocinie” czy „Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Reymonta 7 w Czarnocinie”?

**Odpowiedź:** Zamawiający informuje iż rozbiórka konstrukcji dachu ma być wyceniona w zadaniu pt. „Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Reymonta 7 w Czarnocinie”.

**Wójt Gminy Czarnocin**