

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**

Uprzejmię 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 zamówienie jest oprocentowane stawką VAT 8% czy 23%? Proszę o wyjaśnienie.

**Odpowiedź:** Zamawiający w celu zapewnienia porównywalności ofert **wymaga** od Wykonawców skalkulowanie ceny ofertowej brutto poprzez doliczenie do wartości netto przedmiotu zamówienia **stawki VAT w wysokości 23 %, jednakże w przypadku zastosowania przez Wykonawcę innej stawki Vat, Zamawiający dokona przeliczenia cen ofertowych z zastosowaniem stawki 23%.**

Zamawiający wystąpi do Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej (KIS) z wnioskiem o wydawanie indywidualnej interpretacji podatkowej w sprawie zastosowania właściwej stawki Vat dla robót w ramach realizacji zadania pn. „Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Reymonta 7 w Czarnocinie”. Wydana interpretacja będzie stanowiła podstawę do ewentualnej zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w zakresie należnej kwoty podatku Vat.

##### **Pytanie 2**

Proszę o dokładniejszy opis zakresu prac terenu zewnętrznego. Zestawienie ławek, oświetlenia, metrów kwadratowych kostki do wykonania na potrzeby chodników, ogrodzenia, pergoli itp.

**Odpowiedź:** Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, miejscowym planem zagospodarowania

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**”.

---

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 zgodnie 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 (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 3**

Jaki zakres prac wchodzi w postępowanie MODERNIZACJI w temacie więźby dachowej. Demontaż istniejącego dachu i montaż nowego wraz z pokryciem bez docieplenia? Proszę o doprecyzowanie.

**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, orynnowania oraz docelowego pokrycia z blachy, zostają wyłączone z tego zadania i będą realizowane w ramach odrębnego postępowania („Termomodernizacja” - Link prowadzący

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**”.

---

bezpośrednio do strony postępowania: <https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-4ab421f1-6acc-485d-be7d-90536cff86d> ).

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 4**

Czy miejsce dla niepełnosprawnych ma być wyłożone kostką czy jako wylany asfalt? Proszę o doprecyzowanie.

**Odpowiedź:** Zamawiający informuje, iż miejsce dla niepełnosprawnych ma być wyłożone kostką betonową bez fazy o grubości 8 cm, położona na odpowiedniej podbudowie.

#### **Pytanie 5**

Czy z istniejących sufitów w mieszkaniach ma być skuty tynk i wykonany na nowo, czy mają być wykonane sufity podwieszane GK? Proszę o doprecyzowanie.

**Odpowiedź:** Zamawiający informuje, iż w ramach prowadzonego postępowania w całym budynku należy skuć istniejące i wykonać nowe tynki na sufitach. Wyjątek stanowi poddasze – tam wykonanie sufitów w systemie GK (po montażu izolacji) leży w gestii Wykonawcy Termomodernizacji.

#### **Pytanie 6**

Czy schody Lastryko mają być odnowione, wypolerowane czy mają na nich się pojawić płytki stopnicowe? Proszę o doprecyzowanie.

**Odpowiedź:** Zamawiający wymaga wykonania nawierzchni schodów zgodnie z zapisami w PFU z płytek gresowych posiadających ryfle przy krawędzi płytek.

#### **Pytanie 7**

W jaki sposób osoba z niepełnosprawnościami ma się przedostać z poziomu terenu zewnętrznego na poziom parteru, gdzie będzie wejście do windy? Proszę o doprecyzowanie.

**Odpowiedź:** Zamawiający wymaga od Wykonawcy na etapie przygotowania Koncepcji przedłożenia propozycji komunikacji dedykowanej osobom z niepełnosprawnościami.

#### **Pytanie 8**

Czy wszystkie pomieszczenia mieszkalne podlegają remontowi niezależnie od ich stanu? Proszę o doprecyzowanie.

**Odpowiedź:** Tak. Zamawiający wymaga remontu wszystkich pomieszczeń mieszkalnych.

#### **Pytanie 9**



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”.

---

Czy w nowym dachu również mają być umieszczone lukarny? Czy normalne okna dachowe?  
Proszę o doprecyzowanie.

**Odpowiedź:** Tak. Zamawiający wymaga takiego samego rozwiązania jak jest obecnie tj.  
lukarny dachowe.

#### **Pytanie 10**

Czy zakres prac obejmują iniekcje w ścianach przeciw podciąganiu wody? Proszę  
o doprecyzowanie.

**Odpowiedź:** Tak. Wykonawca Modernizacji wykona izolację poziomą metodą iniekcji w celu  
zabezpieczenia ścian przed podciąganiem wilgoci.

**Dodatkowo Zamawiający informuje że prace wykończeniowe (szpachlowanie, malowanie,  
układanie płytek itp.) muszą zostać skoordynowane z harmonogramem robót  
instalacyjnych realizowanych w ramach odrębnego zadania (Termomodernizacja).  
Wykonawca niniejszego zamówienia ma obowiązek umożliwić montaż instalacji CO i CWU  
przed wykonaniem ostatecznych warstw wykończeniowych. Prace odtworzeniowe po  
montażu instalacji (uzupełnienie bruzd) leżą po stronie Wykonawcy Termomodernizacji,  
natomiast ostateczne wyprawienie ścian i malowanie po stronie Wykonawcy Modernizacji**

**Wójt Gminy Czarnocin**