



Dofinansowane przez  
Unię Europejską



Lubochnia Dworska, dnia 16.03.2026 r.

**Gmina Lubochnia** zwana dalej „Zamawiającym”

Lubochnia Dworska ul. Tomaszowska 9,  
97-217 Lubochnia,  
NIP: 773-22-23-364, REGON: 590 648 149,

**WSZYSCY WYKONAWCY  
BIORĄCY UDZIAŁ W POSTĘPOWANIU**

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji, którego przedmiotem jest **Termomodernizacja budynku Urzędu Gminy w Lubochni**

### **WYJAŚNIENIE TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA Nr 5 (Znak postępowania: RI.271.1.4.2026)**

Na podstawie art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.) – dalej „ustawa Pzp”, działając w imieniu Zamawiającego przekazuje treść zapytań dotyczących Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) wraz z udzielonymi odpowiedziami.

#### **Pytanie nr 1:**

Prośba o udostępnienie pytań i odpowiedzi z wcześniejszego przetargu ( postępowania ) odnośnie między innymi decyzji w sprawie zamienienia krat na rolety. Czy aktualne jest wykonanie rolet antywłamaniowych w poziomie parteru, a na poziomie piwnicy odnowienie istniejących krat?

*Odpowiedź:*

Odpowiedzi udostępniono. Aktualne jest wykonanie rolet antywłamaniowych w poziomie parteru, a na poziomie piwnicy odnowienie istniejących krat.

#### **Pytanie nr 2:**

Po wizji lokalnej uzyskano informację, że rury spustowe podlegają demontażowi oraz ponownego montażowi z uwagi na to, że są wykonane z PCV. Podlegać będzie ewentualnie kupienie nowych pod kolor elewacji. Proszę o doprecyzowanie informacji.

*Odpowiedź:*

Istniejące rury spustowe PCV należy zdemontować i ponownie zamontować po uprzednim dopasowaniu do nowowyzkonanej elewacji. W przypadku uszkodzenia koszt zakupu nowych rur spustowych pokrywa Wykonawca.

#### **Pytanie nr 3:**

Czy ocieplenie piwnic ma być tylko do 20 cm głębokości? Proszę o doprecyzowanie informacji oraz wskazanie skąd taka decyzja.

*Odpowiedź:*

Ocieplenie piwnic należy wykonać zgodnie z zapisami PFU.

**Pytanie nr 4:**

Prośba o udostępnienie rzutów instalacji wodociągowych i innych, które wchodzi w uzbrojenie terenu zewnętrznego budynku Urzędu Gminy.

*Odpowiedź:*

Rzut instalacji w załączeniu. **Ponadto nie wyklucza się występowania innych niezainwentaryzowanych instalacji zewnętrznych na terenie wskazanym na rzucie.**

**Pytanie nr 5:**

W PFU stolarka okienna ma mieć wymogi – dwuszybowe 4x16x4, PCV, współczynnik 0,9 W/m<sup>2</sup>\*K. Przy założeniu, że mają mieć spełniony warunek współczynnika przenikania ciepła, muszą być one trzyszybowe. Proszę o doprecyzowanie i ewentualną korektę w PFU. Jaki ma być kolor stolarki?

*Odpowiedź:*

Zgodnie z wymaganiami PFU wymiana stolarki okiennej na nową z ciepłych profili PCV. Wymagany minimalny współczynnik U dla nowej stolarki 0,9W/(m<sup>2</sup>K). Wymagany typ stolarki: Stolarka bardzo szczelna ( $\alpha < 0,3$ ). W przypadku gdy okno dwuszybowe nie będzie spełniać w/w wymagań należy zamontować okno trzyszybowe. Kolor stolarki - odcienie brązu.

**Pytanie nr 6:**

Po wykonaniu ciepłych parapetów zostanie zwiększona wysokość parapetów w pomieszczeniu o około 3/4cm. Spowoduje to zmniejszenie wysokości szklenia okna. Proszę o doprecyzowanie

*Odpowiedź:*

Jeżeli wykonanie ciepłych parapetów będzie warunkować zmniejszenie wysokości szklenia okien o około 3/4cm to na powyższe Zamawiający wyrazi zgodę.

**Pytanie nr 7:**

Proszę o potwierdzenie ilości demontażu klimatyzatorów na elewacji. Według PFU jest ich 6. Po wizji lokalnej stwierdzono większą ilość.

*Odpowiedź:*

Ilość klimatyzatorów do demontażu i ponownego montażu wynosi 9 szt.

**Pytanie nr 8:**

Czy uchwyty klimatyzatorów podlegają wymianie na nowe, czy do odmalowania ( są skorodowane ).

*Odpowiedź:*

Należy wymienić na nowe.

**Pytanie nr 9:**

Czy w ramach zakresu umowy jest przerobienie rampy dla osób niepełnosprawnych jest w umowie? Po dołożeniu docieplenia do elewacji od strony podwórka zmieni się szerokość biegu rampy dla osób z niepełnosprawnością. Czy po wykonanych robotach będzie odbiór PSP? Rampa dla osób z niepełnosprawnością nie spełnia wymogów między innymi odnośnie szerokości biegu oraz procentu spadku. Aby docieplić budynek należy zdemontować istniejącą balustradę dla niepełnosprawnych i zamocowanie jej na nowo z węższym biegiem. Proszę o doprecyzowanie zakresu prac.

*Odpowiedź:*

Istniejącą rampę dla osób niepełnosprawnych należy rozebrać, teren po rampie uporządkować i wykonać opaskę przy budynku szer. wskazanej w PFU. Przy schodach wejściowych od strony południowej należy zamontować rampę elektryczną. Doprowadzenie zasilania do rampy po stronie Wykonawcy. Miejsce włączenia wskaże Zamawiający. Roboty należy skalkulować jako roboty dodatkowe nie objęte dofinansowaniem.

**Pytanie nr 10:**

W PFU napisane jest, że nowe okna mają być w licu ściany. Wymagane okna będą miały swoją wagę i mocowanie ich do docieplenia ze styropianu jest niemożliwe. Należy jest mocować do ścian konstrukcyjnych. Proszę o doprecyzowanie.

*Odpowiedź:*

Należy wykonać zgodnie z sztuką budowlaną, obowiązującymi w tym zakresie normami i wymaganiami producenta okien.

**Pytanie nr 11:**

Czy po odwiertach na pompę ciepła ma być cały nowy parking asfaltowy? W PFU napisano tylko o odtworzeniu nawierzchni bitumicznej po wykonaniu odwiertów. W przypadku nowego parkingu proszę o informacje odnośnie dopuszczalnego nacisku, poszczególnych warstw drogowych. Proszę o doprecyzowanie

*Odpowiedź:*

Z uwagi na uszkodzenie parkingu na całej jego powierzchni w wyniku wykonania odwiertów, należy odtworzyć całą jego powierzchnię tj. około 720m<sup>2</sup> w technologii podanej w PFU.

**Pytanie nr 12:**

Czy zakres inwestycji obejmują pomieszczenie stomatologii, poczty, i mieszkania osób trzecich? Czy wymagana jest tam wymiana okien, instalacji C.O zgodnie z nową pompą ciepła, grzejników, wymiana parapetów? Proszę o doprecyzowanie zakresu prac w tych pomieszczeniach ( poza Urzędem ).

*Odpowiedź:*

Zakres prac termomodernizacyjnych opisano w PFU.

**Pytanie nr 13:**

Czy prace budowlane będą prowadzone na czynnym obiekcie? Czy poczta, stomatologia będą funkcjonowały? Co z mieszkańcami? Proszę o doprecyzowanie.

*Odpowiedź:*

Prace budowlane będą prowadzone na czynnym obiekcie.

**Pytanie nr 14:**

Czy wymiana obróbki blacharskiej obejmuje wszystkie daszki po wykonaniu docieplenia? Czy obróbka blacharska na murku do kotłowni również jest w zakresie?

*Odpowiedź:*

W przypadku uszkodzenia należy odtworzyć lub wykonać nową obróbkę na istniejących daszkach. Ponadto oddzielne (jako roboty dodatkowe nie objęte dofinansowaniem) należy skalkulować czyszczenie i podwójne malowanie farbami odpornymi na rdzę konstrukcji stalowej daszków oraz wykonanie obróbki na murkach z blachy powlekanej na schodach do suteryny i kotłowni. Ponadto należy skalkulować mycie istniejących daszków.

**Pytanie nr 15:**

Czy naprawa płytek, kamieni na schodach oraz naprawa lic schodów obejmuje zakres prac? Są one w bardzo złym stanie. Proszę o doprecyzowanie

*Odpowiedź:*

Naprawa płytek oraz lic schodów obejmuje zakres prac. Zakres wykonanych prac należy wycenić oddzielnie jako roboty dodatkowe nie objęte dofinansowaniem.

Należy wyremontować istniejące schody prowadzące do Urzędu od strony południowej, pomieszczenia stomatologii, wejścia do lokalu mieszkalnego, wejścia do kotłowni i wejścia do suteryny budynku (strona zachodnia) poprzez skucie istniejących płytek i ułożenie nowych

płytek (odcienie brązu), naprawę lic schodów poprzez zerwanie istniejącego tynku, przyklejenie styropianu grubości 2 cm, wykonanie warstwy zbrojonej z siatki i kleju oraz wykonanie wyprawy tynkarskiej.

Ponadto należy zdemontować stalowe schody wraz z barierkami na elewacji południowej tj. schody pomiędzy wejściem do lokalu stomatologii i do Urzędu Gminy. Uzupełnić brakującymi barierkami ze stali nierdzewnej otwarte przestrzenie po demontażu schodów stalowych tj. około 6mb.

Wszystkie istniejące stalowe balustrady tj. na elewacji wschodniej, południowej i północnej (wejście do kotłowni) należy zdemontować W ich miejsce należy zamontować balustrady ze stali nierdzewnej spełniające obowiązujące normy.

Schody wejściowe do budynku od strony zachodniej należy wyremontować poprzez rozbiórkę istniejących płyt kamiennych (płyty do ponownego wbudowania po oczyszczeniu i impregnacji oraz po wykonaniu naprawy biegów schodów), skucie istniejącego tynku, naprawę spękań na licu ścian, odtworzenie tynków, naprawę lica schodów poprzez zerwanie istniejącego tynku, przyklejenie styropianu grubości 2 cm, wykonanie warstwy zbrojonej z siatki i kleju oraz wykonanie wyprawy tynkarskiej. Ponadto furtkę wejściową znajdującą się pod schodami wejściowymi należy wymienić na nową wykonaną ze stali nierdzewnej. Należy oczyścić istniejące barierki ze stali nierdzewnej.

**Pytanie nr 16:**

Czy balustrada w wejściu do kotłowni jest w zakresie prac? Nie spełnia wymogów.

*Odpowiedź:*

Istniejące stalowe balustrady na wejściu do kotłowni należy zdemontować W ich miejsce należy zamontować balustrady ze stali nierdzewnej spełniające obowiązujące normy.

**Pytanie nr 17:**

Czy zakres prac obejmuje przewidzenie rampy/windy dla osób z niepełnosprawnościami na głównym biegu prowadzącym do wejścia do urzędu od strony ulicy, do stomatologii oraz poczty? Proszę o doprecyzowanie

*Odpowiedź:*

Przewiduje się rampę na elewacji południowej przy schodach wejściowych do Urzędu. Miejsce montażu przy schodach wejściowych po rozbiórce rampy dla osób niepełnosprawnych (jako roboty dodatkowe nie objęte dofinansowaniem).

**Pytanie nr 18:**

Czy na terenie obiektu będzie przewidziane miejsce na zaplecze budowy, skład materiałów itp.?

*Odpowiedź:*

Na terenie obiektu będzie przewidziane miejsce na zaplecze budowy. Teren parkingu od strony południowej na którym będą wykonywane odwierty.

**Pytanie nr 19:**

Czy teren na którym będzie stało rusztowanie potrzebne do wykonania prac elewacyjnych jest prywatne czy publiczne? W przypadku publicznego będzie potrzebne pozwolenie o wydzielenie pasa co wiąże się z dodatkowymi kosztami. Proszę o doprecyzowanie.

*Odpowiedź:*

Teren wokół budynku objętego termomodernizacją należy do Urzędu Gminy.

**Pytanie nr 20:**

Czy nowe logo razem z herbami ma być podświetlane ? Proszę o doprecyzowanie.

*Odpowiedź:*

Logo nie będzie podświetlane.

**Pytanie nr 21:**

Według punktu SWZ 6.1.4.1. : „Wykonawca winien wykazać, że wykonał należycie nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie:

- a) 1 robotę budowlaną polegającą na budowie lub przebudowie lub rozbudowie lub remoncie lub modernizacji lub termomodernizacji budynku o wartości robót min. 1 000 000 zł brutto, obejmującej co najmniej : docieplenie ścian, wymianę lub montaż stolarki okiennej i drzwiowej, montaż instalacji pompy ciepła
- b) 1 robotę budowlaną lub dostawę wraz z montażem obejmującej swym zakresem wykonanie mikroinstalacji fotowoltaicznej o mocy min. 35 kW.

Czy wyżej wymieniony warunek może zostać spełniony rozłącznie przez dwa oddzielne niezależne podmioty udostępniające zasoby?

*Odpowiedź:*

Wyżej wymieniony warunek **może** zostać spełniony rozłącznie przez dwa oddzielne niezależne podmioty udostępniające zasoby.

**Pytanie nr 22:**

Według punktu SWZ 6.1.4.1. : „Wykonawca winien wykazać, że wykonał należycie nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie:

- a) 1 robotę budowlaną polegającą na budowie lub przebudowie lub rozbudowie lub remoncie lub modernizacji lub termomodernizacji budynku o wartości robót min. 1 000 000 zł brutto, obejmującej co najmniej : docieplenie ścian, wymianę lub montaż stolarki okiennej i drzwiowej, montaż instalacji pompy ciepła.

Czy wyżej wymieniony warunek może zostać spełniony na podstawie dwóch oddzielnych referencji w kształcie :

- a) 1 robotę budowlaną polegającą na budowie lub przebudowie lub rozbudowie lub remoncie lub modernizacji lub termomodernizacji budynku o wartości robót min. 1 000 000 zł brutto, obejmującej co najmniej : docieplenie ścian, wymianę lub montaż stolarki okiennej i drzwiowej
- b) 1 robotę budowlaną polegającą na budowie lub przebudowie lub rozbudowie lub remoncie lub modernizacji lub termomodernizacji budynku o wartości robót min. 1 000 000 zł brutto obejmującej montaż instalacji pompy ciepła.

*Odpowiedź:*

Wyżej wymieniony warunek **nie może** zostać spełniony na podstawie dwóch oddzielnych referencji.

**Zamawiający informuje, że pytania oraz odpowiedzi na nie stają się integralną częścią specyfikacji warunków zamówienia i będą wiążące przy składaniu ofert.**

Z up. Wójta  
/-/ Łukasz Świech  
Zastępca Wójta