

Łukta, dnia 26.02.2026 r.

**1/PZP/2026**

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego pn. „**Przebudowa i rozbudowa budynku Fundacji Rozwoju Regionu Łukta**”.

Numer ogłoszenia w BZP: **2026/BZP 00105381**

### **Odpowiedź Zamawiającego w ramach zgłoszonych wniosków o wyjaśnienie treści SWZ**

Zgodnie z art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.) udzielamy wyjaśnień, w związku z pytaniami Wykonawców, dotyczącymi Specyfikacji Warunków Zamówienia.

#### **Pytanie 1**

„Prosimy o udostępnienie zestawienia stolarki drzwiowej i okiennej, zarówno wewnętrznej jak i zewnętrznej.”

#### **Odpowiedź:**

Opisano w załączonym pliku „Rysunki uzupełniające zgodnie z odpowiedziami na pytania”.

#### **Pytanie 2**

„Prosimy o określenie typu i parametrów wykładziny podłogowej wchodzącej w zakres robót objętych prawem opcji.”

#### **Odpowiedź:**

Wykładzina podłogowa przewidziana w ramach prawa opcji (budynek użyteczności publicznej – pomieszczenia biurowe) powinna być wykładziną obiektową przeznaczoną do intensywnego użytkowania, o klasie użytkowej minimum 33 (PN-EN ISO 10874).

Wymagane parametry:

- klasa reakcji na ogień min. Bfl-s1 (PN-EN 13501-1),
- właściwości antyelektrostatyczne  $\leq 2$  kV (PN-EN 1815),
- odporność na użytkowanie z krzesłami na rolkach (PN-EN 985),
- właściwości antypoślizgowe min. DS (PN-EN 13893),
- niska emisja VOC (certyfikat lub dokument równoważny),
- oznakowanie CE oraz deklaracja właściwości użytkowych (DoP).

Kolorystyka oraz wzór wykładziny zostaną wybrane przez Zamawiającego/Inwestora spośród spełniających wymagania propozycji przedstawionych przez Wykonawcę.

Pomieszczenia, w których zaprojektowano wykładzinę wskazano w pliku „rysunki uzupełniające”.

#### **Pytanie 3**

„Prosimy o szczegółowy opis przyjętej technologii okładziny elewacyjnej z deski drewnianej. Zaprojektowano wiązary drewniane, natomiast w opisie do projektu technicznego mowa jest o konstrukcji aluminiowej. Prosimy również o określenie parametrów deski opisanej jako "sosna termo" oraz opis jej wykończenia.”

## Odpowiedź:

Deski montowane na systemie podkonstrukcji, opierający się na konsolach aluminiowych raz łątach drewnianych, dzięki któremu można zamontować deskę elewacyjną. Elewacja wejściowa montowana na wiązarach drewnianych, dzięki czemu uzyskano wysunięcie elewacji przed lico istniejącej ściany.

## MONTAŻ DESKI ELEWACYJNEJ W UKŁADZIE PIONOWYM

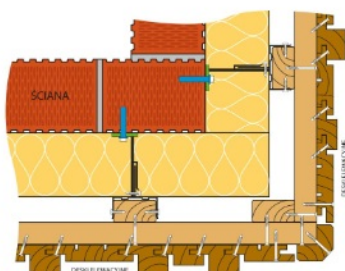
Układ deski elewacyjnej	pionowym
Materiał izolacyjny	wełna mineralna* z fabryczną warstwą włókniny
Grubość materiału izolacyjnego	60-275 mm

\* Istnieje możliwość użycia podkonstrukcji alu na dociepleniu  
W takim zaleca się przeprowadzenie montażu w kilku etapach:  
I montaż konsol głównych, II docieplenie ściany , II  
montaż uchwytów alu do drewna i ciąg dalszy montażu elewacji drewnianej.

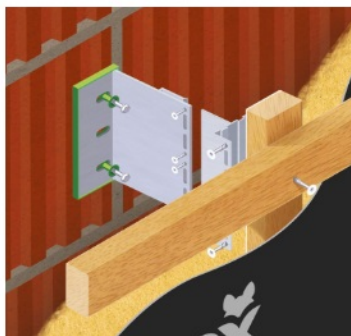


## Przekrój pionowy ściany. Deska elewacyjna montowana w układzie pionowym.

Deska elewacyjna montowana w układzie pionowym. Przekrój poziomy ściany z detalem wykończenia narożnika zewnętrznego za pomocą systemowej listwy narożnikowej 56×56 mm.



Montaż deski elewacyjnej w układzie pionowym na systemowej konsoli aluminiowej z drewnianą kantówką KVH 30×60 mm, podwójnie/krzyżowo.





#### **Pytanie 4**

„W opisie do projektu technicznego branży budowlanej mowa jest o okładzinie elewacyjnej z płytek w systemie izoflex. Prosimy o sprecyzowanie wykonania okładziny oraz gdzie dokładnie ona występuje.”

#### **Odpowiedź:**

Wykończenie tynkiem silikonowym z efektem lotosu lub organiczne tynki dekoracyjne. Struktury, efekty dekoracyjne oraz rodzaj barwienia w masie lub malowania będą przedmiotem projektu wykonawczego.

#### **Pytanie 5**

„Prosimy o sprecyzowanie parametrów technicznych okładzin ściennych z płyt betonu architektonicznego.”

#### **Odpowiedź:**

Beton architektoniczny kolor jasny szary – dokładny odcień należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie realizacji.

Beton monolityczny aplikowany jako tynk cienkowarstwowy jako jednolita powierzchnia pozbawionych widocznych spoin, nakładana w kilku cienkich warstwach o sumarycznej grubości 3-8 mm.

Skład i domieszki: Bazuje na cemencie portlandzkim klasy co najmniej C30/37, piasku o frakcji 0,2-0,5 mm oraz domieszkach hydrofobowych, pigmentach, a czasem włóknach (polipropylenowych lub celulozowych).

Parametry techniczne: Wytrzymałość na ściskanie wynosi min. 35 MPa, nasiąkliwość poniżej 3%, a odporność na zarysowania – klasa ścieralności B wg PN-EN 15102.

Cegła ręcznie formowana – cięta lub płytka, posiadają Aprobataę Techniczną ITB nr AT-15-9574/2015. Płytkę z cegły ręcznie formowanej w kolorze ceglanym, fuga jasno szara lub piaskowa. Dokładna kolorystyka do uzgodnienia z architektem po wyborze systemu. Płytkę klejona do ściany na klej.

#### **Pytanie 6**

„Prosimy o potwierdzenie, że zgodnie z dokumentacją projektową żadne roboty zewnętrzne poza wykonaniem elewacji oraz przyłączy sanitarnych nie są objęte zakresem robót.”

#### **Odpowiedź:**

Nie są objęte zakresem robót:

- remont elewacji
- remont dachu

Zgodnie z informacjami zawartymi w SWZ i jej załącznikami.

**Zamawiający informuje o obowiązku złożenia oferty po dokładnym zapoznaniu się ze wszystkimi dokumentami zamieszczonymi na stronie postępowania.**

#### **Pytanie 7**

„W związku ze sprzecznymi informacjami zawartymi w dokumentacji projektowej i przedmiarze robót budowlanych dotyczącymi przebudowy konstrukcji dachu prosimy o określenie zakresu rozbiórki i wykonania nowej konstrukcji dachowej.”



### **Odpowiedź:**

Na rysunku dachu zaznaczono elementy projektowane - elementy do rozbiórki oraz część istniejąca do zachowania. Na rysunku więźby dachowej pokazano zestawienie projektowanej więźby dachowej. Elementy nieopisane pozostają do zachowania.

### **Pytanie 8**

„Zwracamy się z prośbą o udostępnienie zestawienia stolarki drzwiowej zewnętrznej, drzwiowej wewnętrznej oraz stolarki okiennej celem rzetelnego przygotowania oferty.”

### **Odpowiedź:**

Opisano w załączonym pliku „Rysunki uzupełniające zgodnie z odpowiedziami na pytania”.

### **Pytanie 9**

„Z powodu braku informacji w dokumentacji projektowej prosimy o udostępnienie opisu parametrów i grubości warstw podłogowych parteru i poddasza”

### **Odpowiedź:**

Po skuciu posadzki parteru należy wykonać następujące warstwy (*po skuciu posadzki grubość warstw należy skonsultować z architektem*):

- na istniejącej podbudowie wykonać bezspoinową masę hydroizolacyjną
- płyty styropianowe posadzkowe gr.10cm – 15cm
- folia zabezpieczająca wywinięta na ściany
- wylewka cementowa ok.5cm
- Płyty gresowe 60/60cm lub wykładzina obiektowa w zależności od pomieszczenia

Po skuciu posadzki poddasza należy wykonać następujące warstwy (*po skuciu posadzki grubość warstw należy skonsultować z architektem*):

- płyty styropianowe posadzkowe gr.3cm
- folia zabezpieczająca wywinięta na ściany
- wylewka cementowa ok.5cm
- Płyty gresowe 60/60cm lub wykładzina obiektowa w zależności od pomieszczenia

W pomieszczeniach technicznych zastosować płytkę gres o wym. 60/60cm o antypoślizgowości nie mniejszej niż R9 i łatwą do utrzymania w czystości.

Okładziny schodów z płytek gresowych o klasie antypoślizgowości nie mniejszej niż R9 lub z okładzin kamiennych.

Nawierzchnia dojsć do budynku, schodów i pochylni zewnętrznych i wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych w budynku oraz podłóg w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, a także posadzki w garażu, powinna być wykonana z materiałów niepowodujących niebezpieczeństwa poślizgu.

W budynku użyteczności publicznej, w miejscach, w których następuje zmiana poziomu podłogi, należy zastosować rozwiązania techniczne, plastyczne lub inne sygnalizujące tę różnicę.

Powierzchnie spoczników schodów i pochylni powinny mieć wykończenie wyróżniające je odcieniem, barwą bądź fakturą, co najmniej w pasie 30 cm od krawędzi rozpoczynającej i kończącej bieg schodów lub pochylni.



### **Pytanie 10**

„Prosimy o określenie zakresu elewacji, który nie jest objęty zakresem robót remontowych.”

#### **Odpowiedź:**

Zakres robót nie obejmuje remontu elewacji budynku jako całości. Prace elewacyjne przewidziane są wyłącznie w zakresie wynikającym bezpośrednio z planowanej przebudowy (np. wykonanie nowych otworów, zamurowań, przebić, obróbek, uzupełnień po ingerencjach instalacyjnych itp.).

Nie przewiduje się prowadzenia kompleksowego remontu ani odtworzenia całej elewacji poza zakresem wynikającym z przebudowy.

Opisano w załączonym pliku „Rysunki uzupełniające zgodnie z odpowiedziami na pytania”.

### **Pytanie 11**

„Na rysunku E-3 uwzględniono wykonanie zasilania rolety zewnętrznej witryny przy pomieszczeniu 0.11. Prosimy o informację czy w zakres robót wchodzi wykonanie nowych rolet zewnętrznych. Prosimy również o informację czy zakres robót obejmuje wykonanie nowego zasilania istniejących rolet zewnętrznych lub ich demontaż.”

#### **Odpowiedź:**

W zakres zamówienia wchodzi wykonanie nowych żaluzji zewnętrznych - w pomieszczeniu na parterze 0.11. oraz na piętrze w pomieszczeniach 1.5 i 1.6. Zasilanie żaluzji należy wykonać we wszystkich pomieszczeniach objętych zamówieniem – zgodnie z dokumentacją projektową – dotyczy także pomieszczenia na parterze 0.3 (pomimo, że zamówienie inne obejmuje żaluzji zewnętrznych w tym pomieszczeniu).

Demontaż istniejących rolet wchodzi w zakres zamówienia wyłącznie w części objętej zamówieniem. Nie obejmuje rolet w części obiektu „poza opracowaniem”.

Opisano w załączonym pliku „rysunki uzupełniające”.

### **Pytanie 12**

„Prosimy o ustalenie czy zakłada się obudowę projektowanych kanałów wentylacyjnych, a jeżeli tak to w jakiej ilości oraz jakiej technologii.”

#### **Odpowiedź:**

PARTER

Wentylacja mechaniczna prowadzona pod sufitem nie obudowana, wygłuszona.



#### PODDASZE

Wentylacja mechaniczna prowadzona pod kalenicą w obudowanej części poddasza.  
Ilości zgodnie z projektem.

#### Pytanie 13

„Z racji nieściśłości projektowych pod względem wymiarów i parametrów technicznych prosimy o przekazanie zestawienia wewnętrznych ścianek szklanych z opisem parametrów szkła, izolacji akustycznej przegrody, oraz wyposażenia pod względem okuć i elementów wykonawczych systemu kontroli dostępu.”

#### Odpowiedź:

Projektuje się system szklany – ściany wewnętrzne. Nad ścianką szklaną zabudowa z płyty g-k gr. 12,5mm na stelażu metalowym z profili CW/UW 100 z izolacją z płyt wełny skalnej gr. 10cm do ścianek działowych (EI15). Drzwi do pomieszczeń zgodne z systemem. Klasa akustyczna min. **40-48 dB** z szybami 2 x VSG 66.2 akustyczna).

#### Pytanie 14

„Prosimy o informację, czy w przypadku nieskorzystania przez Zamawiającego z prawa opcji do wykonania wewnętrznych okładzin ściennych przez Wykonawcę, zakres prac szpachlarskich i malarskich zostanie zwiększony procedurą robót dodatkowych, czy też powierzchnie o projektowanym wykończeniu z paneli betonu architektonicznego i płytek ceglanych mają zostać szpachlowane i pomalowane w ramach ceny ofertowej zakresu podstawowego?”

#### Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami w OPZ stanowiącym załącznik do SWZ:

W przypadku nieskorzystania przez Inwestora z opcji, Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót malarskich przy użyciu farb przeznaczonych do stosowania w pomieszczeniach biurowych i użyteczności publicznej. Farby muszą charakteryzować się wysoką odpornością na ścieranie i szorowanie na mokro, niską podatnością na zabrudzenia oraz



Fundusze Europejskie  
dla Warmii i Mazur



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



możliwością czyszczenia bez uszkodzenia powłoki. Kolor farby zostanie uzgodniony z Inwestorem przed rozpoczęciem robót. Wykonawca zapewni przygotowanie podłoża zgodnie z obowiązującymi normami i zaleceniami producenta farb oraz wykona malowanie z należytą starannością, zapewniając jednolitą strukturę i barwę powłok.

**Zamawiający informuje o obowiązku złożenia oferty po dokładnym zapoznaniu się ze wszystkimi dokumentami zamieszczonymi na stronie postępowania.**

### **Pytanie 15**

„Z racji występowania trzech różnych informacji odnośnie technologii wykonania ścianek działowych w przekazanej dokumentacji prosimy o sprecyzowanie czy mają one zostać wzniesione z bloczków gazobetonowych grubości 8cm (jak w opisie do projektu technicznego), bloczków gazobetonowych grubości 12cm (jak w przedmiarze br. budowlanej), czy zabudowy suchej lekkiej grubości 13cm (na co wskazuje kreskowanie na rysunkach rzutów parteru i piętra)”

#### **Odpowiedź:**

Ściany wewnętrzne na parterze z bloczków gazobetonowych gr 12 cm oraz z płyty g-k na ruszcie metalowym z wypełnieniem z wełny mineralnej (gr. Ściany 12,5 cm ) – zgodnie z rysunkiem rzut parteru.

Ściany wewnętrzne na poddaszu z płyty g-k na ruszcie metalowym z wypełnieniem z wełny mineralnej (gr. ściany 12,5cm) – zgodnie z rysunkiem rzut poddasza.

### **Pytanie 16**

„Zgodnie z § 20 SWZ za cenę ofertową Wykonawcy uznaje się kwotę wpisaną w polu "OGÓŁEM". Przesłany formularz oferty nie zawiera pola o nazwie "OGÓŁEM", w którym Wykonawca mógłby zamieścić cenę. Prosimy o ustosunkowanie się do powyższej informacji i odpowiedź na pytanie, która z cen zadeklarowanych przez Oferenta w udostępnionym formularzu ofertowym będzie oceniana przez Zamawiającego?”

#### **Odpowiedź:**

Kwoty ogółem, zgodnie z formularzem ofertowym należy określić odrębnie dla zamówienia podstawowego oraz zamówienia opcjonalnego. Ofertę należy złożyć zgodnie z formularzem stanowiącym załącznik nr 1 do SWZ.

**Małgorzata Hołubiec**

(podpis Kierownika Zamawiającego)