



Strzeleccki, dnia 14.04.2026 roku

IR.IV.271.8.2026

ODPOWIEDZI NA ZAPYTANIA DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA III

Dotyczy zamówienia publicznego pn. „Budowa budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w Łolkowicach wraz z zapleczem technicznym i szkoleniowym” – system zaprojektuj i wybuduj”

W związku z wpływem w dniach 31.03 – 14.04.2026 r. zapytań Wykonawców do Specyfikacji Warunków Zamówienia, Zamawiający, zgodnie z art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 poz. 1320 ze zm.) udziela następującej odpowiedzi:

Pytanie 1:

Czy w zakres przetargu wchodzi wykonanie nowego ogrodzenia i bram, brak informacji w dokumentacji.

Odpowiedź:

Nie stanowią przedmiotu zamówienia, o ile nie wynikają z projektu zagospodarowania terenu lub decyzji administracyjnych.

Pytanie 2:

Prosimy o wskazanie sposobu wykończenia warstw pokrycia dachu nad pomieszczeniem 1/14.

Odpowiedź:

Należy przyjąć rozwiązanie zgodne z PFU (stropodach żelbetowy + izolacja + pokrycie papowe lub równoważne). Szczegóły do opracowania na etapie projektu.

Pytanie 3:

Czy zamawiający przewiduje wykonanie opaski żwirowej wokół budynku?

Odpowiedź:

Tak, należy przewidzieć opaskę wokół budynku jako element zagospodarowania terenu.

Pytanie 4:

Zgodnie z zapisem w PFU w punkcie 3.4.2. „dostępność dla osób niepełnosprawnych”: prosimy o:

- a) podanie rozwiązania komunikacji osób niepełnosprawnych z parteru na piętro,
- b) informację, którą łazienkę należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Odpowiedź:

a) Komunikacja pionowa: nie przewiduje się obowiązku zapewnienia dostępu na piętro (budynek niskokondygnacyjny – dopuszczalne rozwiązania zgodnie z WT).

b) Należy dostosować minimum jedną łazienkę na parterze.



Pytanie 5:

Prosimy o podanie wykończenia sufitu i podłogi w pomieszczeniu 1 /14.

Odpowiedź:

- posadzka: gres techniczny antypoślizgowy,
- sufit: tynk lub sufit podwieszany zgodnie z funkcją pomieszczenia.

Pytanie 6:

Prosimy o wskazanie rodzaju wypełnienia balustrady tarasu nad magazynem.

Odpowiedź:

Stal malowana proszkowo, wypełnienie: elementy stalowe lub szkło bezpieczne (rozwiązanie projektowe).

Pytanie 7:

Zgodnie z punktem 2. 7.1. PFU w pomieszczeniach biurowych i dyżurce należy wykonać wykładzinę PCV natomiast w wykazie pomieszczeń na rzucie parteru zaznaczono gres. Prosimy o wskazanie docelowego wykończenia podłogi w tych pomieszczeniach.

Odpowiedź:

Docelowo: wykładzina PVC zgodnie z PFU. Rysunki mają charakter poglądowy.

Pytanie 8:

Czy jako pomieszczenie biurowe należy rozumieć salę konferencyjną 2/8 ?

Odpowiedź:

Tak, należy traktować jako pomieszczenie biurowe / administracyjne.

Pytanie 9:

Prosimy o wyjaśnienie z jakiego materiału należy zastosować wyposażenie pomieszczeń sanitarnych np. pojemnik na ręcznik papierowy (tworzywo ABS/stal)?

Odpowiedź:

Standardowe materiały rynkowe o podwyższonej trwałości (np. stal nierdzewna, tworzywo ABS). Szczegóły do projektu.

Pytanie 10:

Czy na górnym poziomie wieży należy przewidzieć wewnętrzny podest obsługowy ograniczony barierkami? Jeśli tak, proszę o podanie technologii wykonania np. konstrukcja stalowa.

Odpowiedź:



Tak, należy przewidzieć podest technologiczny z zabezpieczeniami (balustrady), konstrukcja stalowa.

Pytanie 11:

Prosimy o uzupełnienie dokumentacji o Załącznik nr 10 do SWZ jeżeli ma być złożony razem z ofertą.

Opis z SWZ:

„XV. OPIS SPOSOBU OBLICZANIA CENY

4. *Wykonawca składa wraz z ofertą tabelaryczne zestawienie kosztów- wzór - załącznik nr 10 do SWZ, które stanowi materiał pomocniczy dla Zamawiającego. Ceną za realizację całości zamówienia uwzględniająca cały zakres zamówienia jest kwota podana w Formularzu ofertowym”*

Odpowiedź:

Zamawiający dokona korekty zapisów SWZ, tabelaryczne zestawienie kosztów uwzględniając m.in. koszty sporządzenia kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z projektem budowlanym oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę a także zestawieniem najważniejszych kosztów robót budowlanych.

Pytanie 12:

Czy istniejąca sieć wodociągowa w miejscu planowanego przyłącza zapewnia wymagane parametry przeciwpożarowe, tj. wydajność min. 10 dm³/s przy ciśnieniu min. 0,2 MPa na hydrancie lub punkcie poboru?

Odpowiedź:

Na etapie PFU nie potwierdza się parametrów. Należy je zweryfikować na podstawie warunków technicznych wydanych przez gestor sieci.

Pytanie 13:

Czy w pobliżu znajduje się hydrant zewnętrzny spełniający wymagania 10 dm³/s i ciśnieniu 0,2 MPa?

Odpowiedź:

Brak potwierdzenia w PFU. Wykonawca zobowiązany do weryfikacji i ewentualnego zaprojektowania hydrantu zgodnie z przepisami ppoż.

Pytanie 14:

Prosimy o podanie lokalizacji montażu zestawu wodomierzowego.

Odpowiedź:

Do ustalenia na etapie projektu, zgodnie z warunkami technicznymi gestorów sieci.

Pytanie 15:

Zgodnie z rysunkiem przekrojowym przekrój B-B oraz przekrój A-A dla warstw „d” „d*” „e” należy wycenić między innymi:



a) płytę podłogową gr.15cm zbrojoną siatkami fi6 oko (15x15cm) beton B25 z dodatkiem wodoszczelnym W8 gr.25cm warstwa „d” „d**”

Czy Inwestor zezwoli zamiennie na wykonanie samego podkładu betonowego gr.15cm bez zbrojenia gdyż taka konstrukcja jest wystarczająca i standardowa dla tego typu budynków?

b) płytę podłogową gr.20cm zbrojoną siatkami fi6 oko (15x15cm) beton B25 z dodatkiem wodoszczelnym W8 warstwa „e”

Czy Inwestor zezwoli zamiennie na wykonanie samego podkładu betonowego gr.15cm bez zbrojenia gdyż taka konstrukcja jest wystarczająca i standardowa dla tego typu budynków?

Odpowiedź:

Nie dopuszcza się. Należy wykonać zgodnie z PFU (zbrojenie + parametry wytrzymałościowe).

Pytanie 16:

Zgodnie z rysunkiem przekrojowym przekrój B-B oraz przekrój A-A dla warstw „d” „d**” „e” należy wycenić między innymi , pokrycie dachu 2xpapą termozgrzewalną. Czy Inwestor zezwoli na zastosowanie zamiennego rozwiązania w postaci membrany PCV gr.1,5mm?

Odpowiedź:

Dopuszcza się rozwiązanie zamienne pod warunkiem spełnienia parametrów trwałości i szczelności równoważnych.

Pytanie 17:

Zgodnie z rysunkiem przekrojowym przekrój B-B oraz przekrój A-A dla warstw „d” „d**” „e” należy wycenić między innymi , na dachu należy zastosować papę podkładową. Czy Inwestor zezwoli na zastosowanie zamiennego rozwiązania w folii paroizolacyjnej?

Odpowiedź:

Dopuszcza się, o ile zachowana zostanie poprawna fizyka przegrody i parametry izolacyjne.

Pytanie 18:

Zgodnie z zapisami PFU oraz rysunkami na ścianach i sufitach należy zastosować tynk cemwap wykończony gładzią gipsową . Czy Inwestor zezwoli na zamianę rozwiązania na tynk gipsowy utwardzany przeszlifowany pod malowanie?

Odpowiedź:

Dopuszcza się w pomieszczeniach suchych. W pomieszczeniach wilgotnych wymagany system odporny na wilgoć.

Pytanie 19:

Zgodnie z zapisami PFU oraz rysunkami docieplenie ścian zewnętrznych należy wykonać z wełny mineralnej . Czy Inwestor dopuszcza wykonanie ocieplenia ścian na styropianie?

Odpowiedź:

Nie dopuszcza się – wymagania ppoż. i użytkowe (obiekt OSP).



Pytanie 20:

Zgodnie z rysunkiem przekrojowym przekrój B-B oraz przekrój A-A dla warstw „d” „d**” „e” warstwę ocieplenia pokrycia dachu należy wykonać z wełny mineralnej. Czy inwestor dopuści wykonanie ocieplenia dachu na styropianie?

Odpowiedź:

Nie dopuszcza się (wymogi odporności ogniowej i bezpieczeństwa).

Pytanie 21:

Prosimy o określenie z jakiego materiału ma być wykonane wypełnienie balustrady oznaczone symbolem nr 15 na rysunku 06 elewacja południowa.

Odpowiedź:

Stal malowana proszkowo, wypełnienie – profile stalowe lub szkło bezpieczne (do doprecyzowania w projekcie).

Pytanie 22:

Prosimy o potwierdzenie , że Inwestor jest właścicielem działki objętej przedmiotem zamówienia.

Odpowiedź:

Tak, inwestor posiada tytuł prawny do nieruchomości.

Pytanie 23:

Prosimy o informację czy wyposażenie obiektu umieszczone w PFU w punkcie 2.7.9 objęte jest przedmiotem zamówienia i należy ująć w wycenie?

Odpowiedź:

Wyposażenie objęte jest także przedmiotem zamówienia.

Pytanie 24:

Prosimy o informacje w jakim celu na ostatniej stronie PFU zamieszczono tabelę „zestawienie wyposażenia pomieszczeń”. Zestawiono w niej zarówno elementy wyposażenia: meblowego, sanitarnego , budowlanego i elektrycznego.

Prosimy o informacje , które pozycje tej tabeli objęte są przedmiotem zamówienia i należy wycenić?

Odpowiedź:

Stanowi przedmiot zamówienia, tabela ma charakter pomocniczy.

Pytanie 25:

Według SWZ pkt7

„XII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY



Oferta musi składać się między innymi z Tabelarycznego zestawienia kosztów zadania, składających się na złożoną ofertę”

Jednocześnie Inwestor nie zamieścił nigdzie wzoru takiej tabeli do uzupełnienia. Jeżeli taką tabelę należy załączyć do oferty prosimy o załączenie wzoru do uzupełnienia?

Odpowiedź:

Patrz: Odpowiedź na pytanie nr 11

Pytanie 26:

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra rozwoju i technologii z dnia 20 grudnia 2021 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego § 19 części informacyjnej prosimy o przedstawienie:

- a) kopii mapy zasadniczej na obszar objęty opracowaniem,
- b) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków które mogą istotnie wpłynąć na proces projektowy z punktu widzenia terminowego jak również etap wykonawczy prac projektowych,
- c) „porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg publicznych, kolejowych lub wodnych”

Powyższe dokumenty są konieczne dla przedstawienia prawidłowej oferty również z punktu widzenia ustawodawcy ww. rozporządzenia co wskaże w jaki sposób rozwiązać problem z istniejącą infrastrukturą zewnętrzną niezbędną dla przedmiotowego budynku. Charakter inwestycji jest duży co też będzie miało znaczenie na rozwiązania, zatem proszę jak wyżej o wykazanie wszystkich warunków technicznych. Powyższe dokumenty są istotne z punktu widzenia terminowego pozyskania przedmiotowych dokumentów wpływających na niekorzyść wykonawcy dokumentacji projektowej, a co za tym idzie również i robót budowlanych.

d) inwentaryzacje zieleni z informacją co jest w zakresie prac projektowych oraz wykonawstwa dla przedmiotowych nieruchomości objętych zamówieniem. Czy należy wykonać projekt zieleni?

e) wyników badań gruntowo-wodnych dla posadowienia obiektu, w przypadku ich braku oferent na tym etapie nie jest w stanie przewidzieć warunków gruntowych i do wyceny zakłada proste warunki posadowienia, a w przypadku konieczności posadowienia specjalistycznego lub też wymiany gruntu ich zakres będzie stanowił roboty dodatkowe. Proszę o wyjaśnienie.

Odpowiedź:

Ad. a) Zamawiający udostępni mapę zasadniczą do dokumentacji przetargowej. Dla terenu inwestycji nie wskazuje się obowiązujących zaleceń konserwatorskich.

Ad. b) Zamawiający nie posiada aktualnych warunków technicznych przyłączy. Ich uzyskanie leży po stronie Wykonawcy w ramach realizacji zadania w formule „zaprojektuj i wybuduj”.

Ad. c) Brak inwentaryzacji zieleni. W przypadku kolizji – Wykonawca zobowiązany do jej wykonania oraz uzyskania wymaganych decyzji. Projekt zieleni nie jest obligatoryjny, chyba że wynika z decyzji administracyjnych.

Ad. d) Zamawiający nie udostępnia badań geotechnicznych. Na etapie oferty należy przyjąć proste warunki gruntowe. Ewentualne odmienne warunki stanowiąc będą podstawę do rozliczeń zgodnie z umową.



Pytanie 27:

W nawiązaniu do punktu 1c-proszę o informacje w zakresie zapewnienia w wodę przeciwpożarową w celu zewnętrznego gaszenia pożaru z sieci wodociągowej tj. hydrantów zewnętrznych znajdujących się w odległości 75m i 150m od planowanego chronionego obiektu.

Na powyższy fakt wykonawca nie ma wpływu na tym etapie, w związku z powyższym aby uniknąć problemów na etapie projektowym i odbiorów proszę jak wyżej o dołączenie stosownych dokumentów. Powyższe zapewnienie w postaci warunków technicznych pozwoli na informacje czy wykonawcy winien przyjąć w ofercie również ew. budowę zbiornika przeciwpożarowego. Proszę o potwierdzenie.

Odpowiedź:

Zamawiający nie potwierdza parametrów sieci wodociągowej ani hydrantów. Wykonawca zobowiązany jest do:

- weryfikacji warunków,
- zaprojektowania systemu ppoż. zgodnie z przepisami (w tym ewentualnego zbiornika ppoż.).

W przypadku przedłużających się procedur administracyjnych, niezależnych od Wykonawcy, dopuszcza się zmianę terminu realizacji.

Pytanie 28:

W treści SWZ w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej brzmi następujący zapis:

„Zamawiający uzna, że Wykonawca posiada minimalne zdolności techniczne lub zawodowe zapewniające należyte wykonanie zamówienia, jeżeli Wykonawca wykaże, że:

– posiadania doświadczenie tj. w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykazania, że wykonał co najmniej trzy zadania o charakterze i złożoności robót budowlanych polegających na budowie, przebudowie, rozbudowie lub modernizacji obiektu kubaturowego użyteczności publicznej na kwotę minimum 5.000.000,00 zł brutto każda, wraz z podaniem jego rodzaju, wartości, daty i miejsca wykonania oraz podmiotów, na rzecz których robota ta została wykonana, oraz załączeniem dowodów określających, czy ta robota budowlana została wykonana należyście, wg wzoru załącznika nr 3 do SWZ;

Wykonawca nie może sumować wartości kilku robót o mniejszym zakresie dla uzyskania wymaganej wartości porównywalnej”

Uwzględniając powyższe zapisy proszę o potwierdzenie możliwości złożenia przez wykonawcę dwóch referencji dla inwestycji w zakresie budynków użyteczności publicznej opiewających na kwotę:

Oferta na kwotę min 5.000.000,00 zł brutto zg. z wymaganiami SWZ,

Oferta przekraczająca dwukrotną wartość kwoty wymaganej tj min 10.000.000,00 zł brutto.

Powyższa druga oferta stanowi wartość jednej roboty o zakresie dwukrotnie większym niż wymagane, wobec czego dopuszczalne byłoby w tym przypadku złożenie dwóch referencji dla spełnienia warunków zamówienia.

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy SWZ. Wymagane jest wykazanie **minimum trzech odrębnych robót**, każda o wartości min. 5 000 000 zł brutto.

Nie dopuszcza się zastąpienia wymaganej liczby robót mniejszą liczbą zadań o większej wartości.



Pytanie 29:

Prosimy o określenie wymaganych parametrów pompy ciepła, w szczególności:

- wymaganej mocy grzewczej (kW),
- zapotrzebowania cieplnego budynku przyjętego do doboru źródła,
- oraz określenie czy przewiduje się pracę w trybie chłodzenia.

Odpowiedź:

- Moc grzewcza: do doboru na etapie projektu (szacunkowo 30–50 kW)
- Zapotrzebowanie cieplne: do określenia obliczeniowo wg PN-EN 12831
- Tryb chłodzenia: nie wymagany (dopuszcza się opcjonalnie)

Pytanie 30:

Czy w zakresie zamówienia należy uwzględnić:

- bufor ciepła,
- zasobnik CWU,
- automatykę pogodową?

Odpowiedź:

Tak, należy uwzględnić:

- bufor ciepła,
- zasobnik CWU,
- automatykę pogodową.

Pytanie 31:

Prosimy o określenie wymaganych parametrów centrali wentylacyjnej obsługującej salę konferencyjną, w szczególności:

- wydajności powietrza (m³/h),
- liczby osób przyjętej do obliczeń,
- wymaganej krotności wymian powietrza,
- klasy filtracji powietrza,
- poziomu hałasu dopuszczalnego w pomieszczeniu.

Odpowiedź:

Przyjąć do wyceny :

- liczba osób: 20–30
- strumień powietrza: 600–900 m³/h
- krotność wymian: 3–5 1/h
- filtracja: min. ePM1 50% (F7)
- hałas: ≤ 35 dB(A)
- Ostatecznie do doboru na etapie projektu

Pytanie 32:

Czy centrala ma być wyposażona w:

- odzysk ciepła (jeżeli tak - o jakiej sprawności),
- nagrzewnicę (elektryczną/ wodną),
- chłodnicę freonową/ wodną (funkcja klimatyzacji)?

Odpowiedź:



- Odysk ciepła tak – minimum 50%
- Według uznania projektanta
- jako część centrali (rekuperacja + chłodzenie)

Pytanie 33:

Czy Zamawiający wymaga realizacji klimatyzacji sali konferencyjnej:

- jako części centrali wentylacyjnej?
- czy jako odrębnego systemu (np. split/VRF)?

Odpowiedź:

Tak, należy przewidzieć klimatyzację:

- jako część centrali (rekuperacja + chłodzenie) lub
- jako system niezależny (split/VRF) – do decyzji projektanta.

Pytanie 34:

W związku z koniecznością uzgodnienia projektu z rzeczoznawcą ds. ppoż., prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający nie wymaga wykonania systemu oddymiania garażu, a ewentualne wymagania w tym zakresie wynikające z uzgodnień ppoż. będą traktowane jako zakres dodatkowy.

Odpowiedź:

Zamawiający nie narzuca obowiązku wykonania systemu oddymiania. Ewentualne wymagania wynikające z uzgodnień ppoż. należy uwzględnić w projekcie w ramach zamówienia (bez traktowania jako zakres dodatkowy).

Pytanie 35:

Zamawiający w SWZ określił wymaganą gwarancję na wykonane roboty budowlane oraz dostarczone i wbudowane materiały na okres w przedziale od 36 miesięcy do 60 miesięcy. Prosimy o potwierdzenie, że gwarancja na dostarczone umeblowanie i zamontowane urządzenia, na które wykonawca nie ma wpływu, może być równa gwarancji udzielanej przez producenta.

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza, że gwarancja na dostarczone umeblowanie i zamontowane urządzenia, na które wykonawca nie ma wpływu, może być równa gwarancji udzielanej przez producenta wyposażenia.

Pytanie 36:

Czy należy wykonać studnie chłonna czy drenaż rozsączający do odprowadzania wody deszczowej ?

Odpowiedź:

Sposób zagospodarowania wód opadowych do zaprojektowania przez Wykonawcę (np. studnia chłonna lub drenaż rozsączający), zgodnie z warunkami gruntowo-wodnymi.

Pytanie 37:

Czy wody deszczowe należy odprowadzić za teren nieutwardzony?



Odpowiedź:

Nie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren nieutwardzony, zagospodarowania wód opadowych do zaprojektowania przez Wykonawcę (np. studnia chłonna lub drenaż rozsączający), zgodnie z warunkami gruntowo-wodnymi.

Pytanie 38:

Czy budynek ma być dostosowany do potrzeb i przebywania osób z niepełnosprawnościami?

Odpowiedź:

Tak, budynek należy dostosować zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie dostępności.

Zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia, w tym wymaganiami projektu Wykonawca powinien zastosować w opracowaniach udogodnienia dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami, w tym m.in. oznakowania pomieszczeń dla osób niedowidzących oraz pętli indukcyjnych dla osób z niepełnosprawnością słuchu.

Pytanie 39:

Jakiego rodzaju niepełnosprawności mają być wspierane?

Odpowiedź:

Należy uwzględnić w szczególności osoby z niepełnosprawnością ruchową, słuchową oraz osoby niedowidzące.

Pytanie 40:

Czy mają być stosowane farby o dużych kontrastach?

Odpowiedź:

Tak, należy przewidzieć i wycenić odrębnie na potrzeby rozliczenia kosztów projektu

Pytanie 41:

Czy mają być napisy w alfabecie braila ?

Odpowiedź:

Nie, projekt nie obejmuje.

Pytanie 42:

Czy należy zastosować podjazd dla wózków?

Odpowiedź:

Tak, należy przewidzieć dostęp do budynku dla osób na wózkach i wycenić odrębnie na potrzeby rozliczenia kosztów projektu

Pytanie 43:



Czy piętro budynku również ma być dostosowane dla osób z niepełnosprawnościami ruchowymi?

Odpowiedź:

Nie wymaga się zapewnienia dostępności piętra dla osób z ograniczoną mobilnością.

Pytanie 44:

Czy należy przewidzieć windę lub ławeczkę z możliwością przewozu osób za wózkach, siedziska ?

Odpowiedź:

Nie przewiduje się montażu windy ani platformy dla osób niepełnosprawnych.

Pytanie 45:

Oferent ze względu na konieczność wnikliwej analizy dokumentów , dokonania właściwej kalkulacji kosztów inwestycji zwracamy się do Zamawiającego z prośbą o wyrażenie zgody na przesunięcie terminu składania ofert do 14.04.2026.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonał zmiany terminu złożenia i otwarcia ofert do 17.04.2026r.

Burmistrz Strzeleczek

/-/ Marek Pietruszka