



Fundusze Europejskie
dla Łódzkiego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Znak sprawy: RI.ZP.272.06.01.2026

Zduny, 02.03.2026 r.

INFORMACJA dla Wykonawców nr 1

Dotyczy: Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego

Termomodernizacja budynku wielorodzinnego w Jackowicach.

Zamawiający informuje, że do zamawiającego wpłynęły wnioski o wyjaśnienie treści Specyfikacji Warunków Zamówienia. Działając na podstawie art. 284 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.) udziela odpowiedzi na pytania:

Pytanie nr 1 z dnia 23.02.2026r

Proszę o określenie przebiegu pionów instalacji wody na podstawie zdjęć bądź dokumentacji technicznej budynku w celu oceny przebiegu trasy instalacji, jej materiału. To pozwoli dla Państwa prawidłowo skalkulować inwestycję.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dysponuje zdjęciami przebiegu pionów, instalacje pionów będą w lokalach mieszkalnych.

Pytanie nr 2 z dnia 25.02.2026r

Wnosimy o dokonanie zmiany we wzorze umowy poprzez dodanie zapisu określającego termin na zatwierdzenie kart materiałowych w brzmieniu: „Zamawiający (lub Inspektor Nadzoru) zobowiązuje się do zatwierdzenia karty materiałowej bądź przedstawienia ewentualnych uwag w terminie nie dłuższym niż 5 dni od dnia jej przedłożenia przez Wykonawcę. Brak ustosunkowania się Zamawiającego w powyższym terminie uznaje się za milczące zatwierdzenie materiału”. Obecnie wzór umowy nie przewiduje żadnego terminu dla Zamawiającego na podjęcie decyzji o akceptacji materiałów budowlanych. Taka sytuacja wprowadza istotną niepewność co do płynności realizacji inwestycji. Generuje też ryzyko przestojów i opóźnień. Wykonawca nie może zamówić materiałów ani urządzeń (szczególnie tych o długim terminie oczekiwania) bez ich formalnej akceptacji. Brak reakcji ze strony Zamawiającego lub Inspektora Nadzoru w rozsądnym terminie paraliżuje proces logistyczny i uniemożliwia zachowanie ciągłości robót, co jest okolicznością niezawinioną przez Wykonawcę. W przypadku braku umownego terminu, Wykonawca jako wierzyciel w zakresie współdziałania (art. 640 K.c. w zw. z art. 656 K.c.) będzie zmuszony do wyznaczania

Zamawiającemu terminów na podstawie ogólnych przepisów prawa cywilnego pod rygorem odstąpienia od umowy lub wstrzymania prac. Narzucanie terminów w trybie wezwań rodzi niepotrzebne konflikty na linii Wykonawca-Zamawiający już na etapie realizacji, czego można uniknąć poprzez jasne sformułowanie procedury w umowie. Ponadto, Zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych, strony są zobowiązane do współdziałania w celu należytego wykonania zamówienia. Określenie terminu na akceptację dokumentacji materiałowej jest przejawem takiego współdziałania i pozwala na rzetelne planowanie postępu prac. Wprowadzenie proponowanej zmiany usunie lukę w umowie, zwiększy przewidywalność procesu budowlanego i zabezpieczy interesy obu stron przed nieuzasadnionym wydłużeniem czasu realizacji.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na wprowadzenie do wzoru umowy proponowanego zapisu określającego termin na zatwierdzenie kart materiałowych ani mechanizmu tzw. „milczącej zgody”.

Uzasadnienie:

Zatwierdzenie kart materiałowych nie ma charakteru czynności czysto technicznej, lecz jest elementem nadzoru inwestorskiego oraz realizacji obowiązków Zamawiającego wynikających z przepisów prawa budowlanego, dokumentacji projektowej oraz warunków umowy. Zakres i czas niezbędny do weryfikacji kart materiałowych jest każdorazowo uzależniony od rodzaju materiału, stopnia jego skomplikowania, konieczności konsultacji z projektantem lub innymi uczestnikami procesu budowlanego.

Wprowadzenie sztywnego, krótkiego terminu (5 dni), a w szczególności mechanizmu automatycznego zatwierdzenia, mogłoby prowadzić do akceptacji materiałów niespełniających wymagań dokumentacji projektowej, norm technicznych lub przepisów prawa, co pozostawałoby w sprzeczności z zasadą należytego wykonania zamówienia.

Zamawiający podkreśla, że konstrukcja tzw. milczącego zatwierdzenia materiałów budowlanych nie znajduje oparcia w przepisach prawa, w szczególności w Kodeksie cywilnym regulującym umowę o roboty budowlane. Akceptacja materiałów wywołuje istotne skutki prawne i techniczne, a jej domniemanie na skutek upływu terminu mogłoby prowadzić do obejścia odpowiedzialności Wykonawcy za zgodność robót z umową.

Zamawiający nie kwestionuje obowiązku współdziałania stron przy wykonywaniu umowy, o którym mowa w art. 354 § 2 Kodeksu cywilnego oraz w przepisach ustawy Prawo zamówień publicznych. Obowiązek ten nie oznacza jednak konieczności umownego ograniczania Zamawiającego sztywnymi terminami, które nie uwzględniają realiów inwestycji budowlanej ani odpowiedzialności Zamawiającego za prawidłowość realizacji zamówienia.

Jednocześnie Zamawiający wskazuje, że akceptacja kart materiałowych będzie dokonywana bez zbędnej zwłoki, z uwzględnieniem harmonogramu robót oraz zasad należytej staranności. Zamówienie realizowane jest w reżimie środków publicznych, a Zamawiający zobowiązany jest do dochowania szczególnej staranności w zakresie kontroli jakości robót i materiałów. Wprowadzenie automatyzmu akceptacyjnego mogłoby skutkować:

- zwiększeniem ryzyka wad wykonawczych,
- sporami na tle odpowiedzialności za materiały,
- naruszeniem zasad racjonalnego i oszczędnego wydatkowania środków publicznych.

Zamawiający zwraca uwagę, że kwestie terminów przedkładania i rozpatrywania kart materiałowych mogą być bieżąco koordynowane w toku realizacji umowy, w szczególności w oparciu o harmonogram robót i narady koordynacyjne, bez konieczności wprowadzania do umowy sztywnego mechanizmu prawnego.

Mając powyższe na uwadze, Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe brzmienie wzoru umowy i odmawia wprowadzenia postulowanej zmiany.



Pytanie nr 3 z dnia 24.02.2026r

Czy w zakresie zamówienia należy uwzględnić wymianę lub modernizację złącza kablowego?

Odpowiedź:

Zgodnie z pkt. 6.8.1 oraz 6.8.4 PFU Zamawiający zakłada konieczność przebudowy układu zasilania z uwagi na zwiększenie mocy przyłączeniowej na cele administracyjne oraz budowę instalacji fotowoltaicznej.

Pytanie nr 4 z dnia 24.02.2026r

W przypadku konieczności zwiększenia mocy przyłączeniowej – czy koszty przebudowy przyłącza, złącza kablowego leżą po stronie Wykonawcy?

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza, że w przypadku konieczności zwiększenia mocy przyłączeniowej, wszelkie koszty z tym związane, w szczególności koszty przebudowy lub rozbudowy przyłącza, złącza kablowego, instalacji towarzyszących, a także opłaty wymagane przez operatora systemu dystrybucyjnego, obciążają Wykonawcę.

Zamawiający wskazuje, że Wykonawca, jako profesjonalista, zobowiązany jest do:

- dokonania oceny istniejących warunków technicznych,
- uwzględnienia w kalkulacji ceny ofertowej wszelkich robót i kosztów niezbędnych do prawidłowej realizacji zamówienia.

Pytanie nr 5 z dnia 24.02.2026r

Czy należy przewidzieć instalację przeciwpożarowego wyłącznika prądu?

Odpowiedź:

W przypadku w którym ekspertyza ppoż. stwierdzi, iż jest to niezbędne, należy przewidzieć certyfikowany przeciwpożarowy wyłącznik prądu.

Pytanie nr 6 z dnia 24.02.2026r

Czy należy uwzględnić wymianę rozdzielnic głównej budynku na nową w całości?

Odpowiedź:

Zgodnie z punktem 6.8.4 Wykonawca wystąpi do OSD z wnioskiem o zwiększenie mocy umownej i przyłączeniowej. Co za tym zwiększenie mocy przyłączeniowej, zmiana źródła ciepła mogą spowodować konieczność przebudowy istniejącej rozdzielnic głównej lub budowy nowej.

Pytanie nr 7 z dnia 24.02.2026r

Czy należy uwzględnić wymianę wszystkich WLZ do lokali mieszkalnych?

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje wymiany WLZ do lokali mieszkalnych.

Pytanie nr 8 z dnia 24.02.2026r

Czy należy uwzględnić dostosowanie mocy przyłączeniowej dla każdego lokalu?

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje dostosowania mocy przyłączeniowej dla każdego lokalu.

Pytanie nr 9 z dnia 24.02.2026r

Czy zakres zamówienia obejmuje wykonanie jakichkolwiek robót w instalacjach elektrycznych wewnątrz lokali mieszkalnych?

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje typowych robót elektrycznych wewnątrz lokali mieszkalnych typu instalacji oświetleniowej lub gniazd wtyczkowych. Może jednak wynikać konieczność poprowadzenia dodatkowych przewodów co podyktowane może być zakresem robót branży sanitarnej.

Pytanie nr 10 z dnia 24.02.2026r

Czy należy przewidzieć modernizację instalacji elektrycznej w mieszkaniach (w tym wymianę przewodów, zabezpieczeń, tablic mieszkaniowych, osprzętu)?

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje robót elektrycznych wewnątrz lokali mieszkalnych.

Pytanie nr 11 z dnia 24.02.2026r

Czy zakres obejmuje dostosowanie instalacji w mieszkaniach do nowych urządzeń grzewczych (np. zasilanie jednostek wewnętrznych, sterowników, grzałek pomocniczych)?

Odpowiedź:

Zamawiający przypomina, że ogrzewanie mieszkań realizowane będzie poprzez instalacje wodna – grzejniki, a instalacja grzewcza podlega wymianie zgodnie z zapisami PFU.

Pytanie nr 12 z dnia 24.02.2026r

Czy w przypadku prowadzenia robót elektrycznych w lokalach mieszkalnych należy uwzględnić w cenie oferty kompleksowe prace odtworzeniowe, obejmujące w szczególności: odtworzenie tynków, gładzi i powłok malarskich, odtworzenie okładzin ściennych (np. glazury, paneli), demontaż i ponowny montaż zabudów stałych oraz przywrócenie standardu wykończenia lokalu do stanu nie gorszego niż istniejący przed rozpoczęciem robót?

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza, że w przypadku prowadzenia robót elektrycznych w lokalach mieszkalnych Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w cenie oferty kompleksowe prace odtworzeniowe.

Zakres ten obejmuje w szczególności, lecz nie wyłącznie:

- odtworzenie tynków, gładzi oraz powłok malarskich,
- odtworzenie okładzin ściennych (w tym m.in. glazury, paneli ściennych),
- demontaż i ponowny montaż zabudów stałych, jeżeli jest to niezbędne do wykonania robót,
- przywrócenie standardu wykończenia lokalu do stanu nie gorszego niż istniejący przed rozpoczęciem robót.

Zamawiający wskazuje, że powyższe obowiązki mieszczą się w zakresie przedmiotu zamówienia i wynikają z konieczności realizacji robót zgodnie z dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

Koszty prac odtworzeniowych należy traktować jako element składowy ceny ofertowej i ryzyko Wykonawcy.

Pytanie nr 13 z dnia 24.02.2026r

Prosimy o jednoznaczne określenie zakresu modernizacji instalacji oświetlenia, w szczególności czy obejmuje ona wyłącznie części wspólne budynku, czy również lokale mieszkalne, oraz czy należy przyjąć pełną wymianę opraw oświetleniowych, czy jedynie wymianę źródeł światła. Prosimy również o wskazanie wymaganego standardu opraw (np. LED, czujniki ruchu, IP, IK) oraz czy wymagane jest wykonanie oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego.

Odpowiedź:

W częściach wspólnych oraz kotłowni należy przewidzieć wymianę na oprawy ze źródłem światła LED. Stopień ochrony oraz średnie natężenie należy dobrać zgodnie z polskimi normami. Zamówienie obejmuje również odtworzenie oświetlenia zewnętrznego na elewacji po wykonaniu prac termomodernizacyjnych zgodnie z punktem 6.8.13 PFU.

Pytanie nr 14 z dnia 24.02.2026r

Czy zakres zamówienia obejmuje modernizację:

- domofonu
- instalacji RTV
- instalacji internetowej
- okablowania strukturalnego
- systemu sygnalizacji pożaru
- instalacji oddymiania klatki schodowej

Odpowiedź:

Zakres zamówienia nie obejmuje w/w instalacji.

Pytanie nr 15 z dnia 24.02.2026r

Czy w przypadku ingerencji w pomieszczenia mieszkania (łazienka, kuchnia, pokoje), gdy nie otrzymamy (brak możliwości zakupu) np. płytek takich jakie są zastane w łazienkach i które należy przywrócić do stanu pierwotnego, należy odtworzyć całą łazienkę? Analogicznie dotyczy też to pokoi/kuchni w przypadku rozprowadzania instalacji CO. Czy należy odmalować całe pomieszczenie w przypadku różniącego się odcienia zastosowanych farb?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że w takim przypadku należy odtworzyć całą powierzchnie ściany na której prowadzone były prace. Ponadto Zamawiający prosi o zapoznanie się z odpowiedzią na pytanie nr 12.

Pytanie nr 16 z dnia 24.02.2026r

Czy na czas remontu instalacji w mieszkaniu lokatorzy będą zakwaterowani w innym miejscu?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że nie przewiduje zapewnienia zakwaterowania lokatorów w innym miejscu na czas prowadzenia robót związanych z remontem instalacji w lokalach mieszkalnych.

Zamawiający wskazuje, że zakres zamówienia został zaplanowany w taki sposób, aby roboty mogły być prowadzone w lokalach zamieszkałych, z zachowaniem należytej staranności, zasad współżycia społecznego oraz obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy.

Obowiązkiem Wykonawcy jest taka organizacja robót, aby uciążliwości dla użytkowników lokali były możliwie najmniejsze, w tym odpowiednie etapowanie prac, zabezpieczenie pomieszczeń oraz bieżące przywracanie funkcjonalności lokali w zakresie niezbędnym do ich użytkowania.

Ewentualne utrudnienia związane z czasowym ograniczeniem dostępu do instalacji stanowią normalne ryzyko realizacyjne i nie mogą stanowić podstawy do formułowania roszczeń wobec Zamawiającego, o ile dokumenty zamówienia nie stanowią inaczej.

Pytanie nr 17 z dnia 24.02.2026r

Czy wymiana kanalizacji sanitarnej wewnętrznej wchodzi w zakres oferty?

Odpowiedź:

Zgodnie z załączonym PFU zakres instalacji kanalizacyjnej związany jest jedynie z dostosowaniem pomieszczenia kotłowni, nie przewiduję się wymiany instalacji kanalizacji w mieszkaniach.

Pytanie nr 18 z dnia 24.02.2026r

Czy na etapie ofertowania należy przewidzieć instalację ppoż, czy będzie ona jako robota dodatkowa po wykonaniu ekspertyzy ppoż i konieczności jej wykonania

Odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje instalacji ppoż. Gdyby po wykonaniu ekspertyzy ppoż. okazałyby się ona niezbędna, wówczas traktowane będzie to jako roboty dodatkowe.

Pytanie nr 19 z dnia 26.02.2026r

Czy w związku z przyleganiem budynku do granicy działki należy przewidzieć wykonanie izolacji termicznej elewacji z wełny mineralnej?

Odpowiedź:

Tak, zgodnie z PFU należy zastosować wełnę mineralną na granicy stref ppoż.

Pytanie nr 20 z dnia 26.02.2026r

Co Zamawiający rozumie pod pojęciem „szczelny montaż” stolarki okiennej:

- a) montaż na listwach podokiennych z zastosowaniem taśm EPDM (tzw. ciepły montaż), czy
- b) montaż na listwach podokiennych bez zastosowania taśm EPDM?

Odpowiedź:

Zamawiający wymaga: montaż na listwach podokiennych z zastosowaniem taśm EPDM (tzw. ciepły montaż)

Pytanie nr 21 z dnia 26.02.2026r

Czy należy przewidzieć zasypanie fundamentów gruntem pochodzącym z wykopu?

Odpowiedź:

Dopuszcza się zasypanie fundamentów gruntem pochodzącym z wykopów tylko w przypadku przydatności tego gruntu do tego celu.

Pytanie nr 22 z dnia 26.02.2026r

Czy w ramach zamówienia należy dostosować klatkę schodową do aktualnych wymagań Warunków Technicznych, czy przewiduje się uzyskanie odstępstwa od obowiązujących przepisów (z uwagi na niespełniające wymagań wymiary stopni oraz szerokości biegów)?

Odpowiedź:

Należy uzyskać stosowne odstępstwa zgodnie ze wskazaniem ekspertyzy ppoż, która jest w zakresie wykonawcy.

Pytanie nr 23 z dnia 26.02.2026r

Czy należy przewidzieć wymianę drzwi prowadzących do piwnicy?

Odpowiedź:

Należy przewidzieć wymianę drzwi na klatce schodowej do piwnicy (może to wynikać z ekspertyzy ppoż).

Pytanie nr 24 z dnia 26.02.2026r

Prosimy o wskazanie lokalizacji planowanej instalacji fotowoltaicznej.

Odpowiedź:

Zamawiający dysponuje dwiema działkami: 482/1 oraz 482/2. Zamawiający nie narzuca lokalizacji, Wykonawca zaproponuje ją na etapie opracowywania projektu.

Pytanie nr 25 z dnia 26.02.2026r

Czy w zakresie zamówienia należy uwzględnić remont kominów?

Odpowiedź:

Kominy są w dobrym stanie technicznym i na tą chwilę nie przewiduje się ich remontu. Należy wykonać obróbki blacharskie wokół kominów podczas wymiany poszycia dachowego.

Pytanie nr 26 z dnia 13.02.2026r

Czy należy przewidzieć montaż wylazu z ostatniej kondygnacji do przestrzeni docieplanego stropu?

Odpowiedź:

Do oceny projektanta, jeżeli nie spełnia aktualnych przepisów budowlanych należy go wymienić.

Pytanie nr 27 z dnia 26.02.2026r

Czy należy przewidzieć wymianę drabiny wyjściowej na dach?

Odpowiedź:

Do oceny projektanta, jeżeli nie spełnia aktualnych przepisów budowlanych należy ją wymienić.

Pytanie nr 28 z dnia 26.02.2026r

Czy w związku z projektowanym wykonaniem nowego pokrycia dachowego z papy należy przewidzieć całkowite usunięcie wszystkich istniejących warstw papy z dachu, czy dopuszcza się pozostawienie części istniejących warstw (po ocenie ich stanu technicznego)?

Odpowiedź:

Dopuszcza się pozostawienie istniejących warstw z papy po ocenie ich stanu technicznego.

Pytanie nr 29 z dnia 26.02.2026r



Czy istniejącą skrzynkę z przyłączem energetycznym należy zlicować z projektowaną, nową warstwą zewnętrzną ścian? Informujemy, że ewentualne przestawienie/zlicowanie skrzynki będzie wiązało się z koniecznością dokonania uzgodnień z operatorem sieci oraz przeprowadzeniem odrębnej procedury formalnej.

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisem w PFU: Skrzynie techniczne znajdujące się na elewacji należy zlicować z nową warstwą zewnętrzną ściany.

Pytanie nr 30 z dnia 26.02.2026r

W jaki sposób Zamawiający przewiduje realizację wymiany instalacji wodociągowej w lokalach mieszkalnych?

Odpowiedź:

Zakres prac związany z instalacją wodociągową opisano w PFU pkt. 6.9.3.

Pytanie nr 31 z dnia 26.02.2026r

Do jakiego standardu należy przewidzieć odtworzenie elementów wykończeniowych po wykonaniu prac instalacyjnych w lokalach mieszkalnych (w szczególności okładzin ceramicznych, zabudów g-k, malowania)? Czy odtworzenie ma obejmować przywrócenie stanu pierwotnego, czy tylko do malowania w kolorze białym?

Odpowiedź:

Powinno obejmować odtworzenie stanu istniejącego.

Zamawiający informuje, że na podstawie art. 286 ust. 3 ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), przedłuża termin składania ofert do dnia **05.03.2026r. r. godz. 08:00.**

W związku z powyższym Zamawiający na podstawie art. 286 ust. 1 przywołanej ustawy wprowadza stosowne zmiany w treści SWZ, polegające na:

- 1) zmianie terminu składania ofert z dnia **03.03.2026 r. godz. 08:00** na dzień **06.03.2026r. godz. 08:00.**
- 2) zmianie terminu otwarcia ofert z dnia **03.03.2026r. godz. 08:30** na dzień **06.03.2026r. godz. 08:30.**
- 3) zmianie terminu związania ofertą z dnia **01.04.2026 r.** na dzień **04.04.2026r.**

**Wójt Gminy Zduny
Krzysztof Skowroński**