



# WÓJT GMINY BARANÓW

Rynek 21  
63-604 Baranów  
pow. kępiński, woj. wielkopolskie

tel. +48 62 74 10 000  
fax +48 62 78410 005

www.baranow.pl

e-mail: gmina@baranow.pl

GP.ZP.271.2.2026.AKS

Baranów, dnia 6 marca 2026 r.

## ODPOWIEDZI NA PYTANIA DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

**dotyczy:** postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym z możliwością przeprowadzenia negocjacji o którym mówi art. 275 pkt 2 na roboty budowlane pn.: „**Budowa Domu Ludowego w Mroczeniu wraz z rozbiórką istniejącego budynku**”.

Zamawiający informuje, że w terminie określonym zgodnie z art. 284 ust. 2 ustawy z 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), – dalej: ustawa Pzp, Wykonawcy zwrócili się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ. W związku z powyższym, zamawiający udziela następujących wyjaśnień:

### 1. Pytanie:

Proszę o informację czy w ofercie należy ująć widoczną na rzucie parteru (w sali bankietowej) scenę rozbieraną o wymiarach 8,5m x 3,0m. W opisie technicznym w dziale nr 7 pn. Wyposażenie Sali Bankietowej brak wzmianki o scenie.

### Odpowiedź:

Wyposażenie Sali bankietowej podlega wycenie zgodnie z załączoną do postępowania dokumentacją projektową - w ofercie należy ująć widoczną na rzucie parteru (w sali bankietowej) scenę rozbieraną o wymiarach 8,5m x 3,0m.

Zgodnie z zapisami zawartymi w SWZ **-USZCZEGÓLOWIENIE OPISU PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA** „Zamawiający informuje, iż wyposażenie Sali bankietowej podlega wycenie bez stołów i krzeseł. Wyposażenie Sali bankietowej podlega wycenie zgodnie z załączoną do postępowania dokumentacją projektową”.

### 2. Pytanie:

Stwierdzamy w przedmiarze robót znacząco zaniżoną ilość okładzin ścian zewnętrznych z płyt elewacyjnych bazaltowych. Zgodnie z przedmiarem robót ilość ta wynosi: 345,842m<sup>2</sup> (suma poz. nr 51 i poz. nr 152). Tymczasem według rysunków elewacji wynika, że wartość ta powinna wynosić około 460m<sup>2</sup>. Prosimy o wskazanie prawidłowej wartości jaką należy przyjąć do wyceny.

### Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że przy wycenie oraz realizacji robót jako dokumentację nadrzędną należy traktować Projekt Wykonawczy. Projekt Wykonawczy stanowi podstawę do realizacji robót budowlanych oraz odzwierciedla ostateczne założenia funkcjonalne, materiałowe i technologiczne, które należy przyjąć przy sporządzaniu kalkulacji i późniejszym wykonaniu zadania. Należy przyjąć zgodnie z wykonawczymi rysunkami elewacji.

### **3. Pytanie:**

Zgodnie z opisami przegród budowlanych (rys. PW\_A2), okładzinę ściany zewnętrznej w poziomie I piętra w osiach C/6-8 i C-E/6, należy wykonać jako tynk silikonowy (przegroda nr 7 i 7a). Tymczasem na rysunku elewacji widnieje ona jako okładzina z płyt bazaltowych. Ze względu na znaczny koszt okładzin bazaltowych proszę o informację jak należy wykonać okładzinę na przedmiotowych ścianach.

### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że na rzucie PW\_A2 i A3 widnieją opisy, że należy zastosować płyty elewacyjne gr. 8 mm na podkonstrukcji systemowej kolor buk, jasne drewno -rozwiązanie systemowe. Rysunki elewacji są spójne z rysunkami elewacji.

### **4. Pytanie:**

Wykonawca zwraca się do Zamawiającego o zmianę § 4 ust. 2 umowy poprzez wykreślenie fragmentu w brzmieniu „niezależnie od tego, co było przyczyną powstałych strat” – obarczenie Wykonawcy odpowiedzialnością za straty i uszkodzenia bez względu na przyczynę ich powstania wykracza poza akceptowalny poziom ryzyka kontraktowego. Straty i szkody mogą być spowodowane przez działanie samego zamawiającego oraz osób przebywających na budowie w imieniu Zamawiającego – na jakiej postawie miały wówczas odpowiadać Wykonawca.

### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, iż **nie wyraża zgody** na zmianę § 4 ust. 2.

### **5. Pytanie:**

Wykonawca zwraca się do Zamawiającego z wnioskiem o zmianę § 18 ust. 2 poprzez ograniczenie prawa Zamawiającego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do szkody rzeczywistej – wniosek ten jest uzasadniony tym, że umowa zastrzega prawo do odszkodowania uzupełniającego tylko na rzecz Zamawiającego – pozbawiając Wykonawcę takiego prawa – w celu zmniejszenia braku równoważnych praw zasadnym wydaje się ograniczenie jednostronnego prawa Zamawiającego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, iż **nie wyraża zgody** na zmianę treści § 18 ust. 2.

### **6. Pytanie:**

Wykonawca zwraca się do Zamawiającego z wnioskiem o zmianę § 22 ust. 2 poprzez doprecyzowanie, że Zamawiający ma prawo do odszkodowania w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. Wniosek ten jest uzasadniony tym, że umowa zastrzega prawo do odszkodowania uzupełniającego tylko na rzecz Zamawiającego – w celu zmniejszenia braku równoważnych praw zasadnym wydaje się ograniczenie jednostronnego prawa Zamawiającego do odszkodowania do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

### **Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, iż **nie wyraża zgody** na zmianę treści § 22 ust. 2.

### **7. Pytanie:**

Zamawiający w Specyfikacji Warunków Zamówienia określił, że przy wycenie oraz realizacji robót jako nadrzędną dokumentację należy traktować projekt wykonawczy i że stanowi on podstawę do realizacji robót budowlanych. Nie można się z tym jednak zgodzić, ponieważ podstawą do odbioru robót budowlanych oraz braku sprzeciwu ze strony jednostek PSP i PIS oraz PINB jest projekt budowlany, w skład którego wchodzi projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany zatwierdzony przez odpowiedni organ administracji budowlanej oraz projekt techniczny stanowiący jeden z załączników dokumentacji budowy przekazany do Nadzoru Budowlanego. Wobec wskazanych odpowiedzi w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru

Zamawiający wskazał, że nie dysponuje odpowiednią siecią zapewniającą ww. wymóg, wobec czego należy wykonać zbiornik przeciwpożarowy o pojemności 200m<sup>3</sup> wskazując jego wykonanie w projekcie wykonawczym. Jeśli Zamawiający dodatkowo posiada projekt wykonawczy jako uszczegółowienie i rozwinięcie rozwiązań projektu budowlanego musi on być spójny z projektem budowlanym i nie powinien on posiadać żadnych istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego przez właściwy organ, a nadto projekt wykonawczy nie może zawierać nowych obiektów budowlanych nie wskazanych w projekcie budowlanym. W tym przypadku nowym obiektem budowlanym wymagającym uzyskania pozwolenia na budowę jest budowa zbiornika. Skoro Zamawiający informuje o konieczności budowy zbiornika przeciwpożarowego wg. projektu wykonawczego, proszę o udostępnienie pozwolenia na jego budowę zgodnie z art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z projektem technicznym. Konieczność wykonania przedmiotowego zbiornika niezbędnego dla procedury odbiorowej wskazuje jedynie Państwa odpowiedź na pytania oraz zapisy w opisie sanitarnym, bez jakichkolwiek rozwiązań projektowych. W udostępnionych rysunkach projektu wykonawczego nie widnieje nigdzie w legendzie zbiornik przeciwpożarowy objęty niniejszym opracowaniem. Dodatkowo w przedstawionych projektach brak zaprojektowanego zbiornika na projekcie zagospodarowania terenu. Proszę o szczegółową dokumentację dla projektowanej budowli-zbiornika przeciwpożarowego z informacją czy to ma być zbiornik otwarty, podziemny, naziemny, stalowy, żelbetowy wraz z jego lokalizacją, niezbędnym stanowiskiem czerpania wody dla wozów bojowych oraz zapewnionym dostępem do drogi pożarowej do przedmiotowego zbiornika zgodnie z przepisami. Proszę o szczegółowe informacje i udostępnienie warunków technicznych określających sposób zapelnienia zbiornika w wodę zgodnie z zapisami normy, sposób odprowadzenia nadmiaru wody oraz ewentualną konieczność montażu hydroforni (stacji pompowania), montażu studzienki ssawnej i innych niezbędnych elementów wraz ze wskazaniem drogi pożarowej do przedmiotowego zbiornika.

#### **Odpowiedź:**

Projekt budowlany stanowi dokumentację służącą celom formalno-prawnym, w tym uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. Natomiast dokumentacją stanowiącą podstawę do realizacji robót budowlanych oraz ich szczegółowej wyceny jest projekt wykonawczy, który uszczegóławia rozwiązania przyjęte w projekcie budowlanym.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że w przypadku gdy wprowadzone rozwiązania będą stanowiły **istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego**, zostaną one zalegalizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, w szczególności poprzez uzyskanie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uzgodnienia projektowe, w tym uzgodnienia z właściwym rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, zostaną przekazane Wykonawcy na etapie realizacji inwestycji wraz z kompletną dokumentacją wykonawczą.

#### **8. Pytanie:**

Uwzględniając całość przedłożonego projektu w wersji PDF oraz uzyskaną informację o konieczności oddania całej inwestycji do użytkowania i konieczności budowy zbiornika przeciwpożarowego, proszę o udostępnienie wszystkich podpisanych skanów projektu architektoniczno-budowlanego uzgodnionego z właściwym rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawcą ds. sanitarno-higienicznych z uwagi na projektowaną kuchnię i przedmiotowy zakres. Należy zaznaczyć, że przepisy rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej rozporządzenie wskazują lokalizację odcisku pieczęci. Uwzględniając powyższe proszę również o udostępnienie projektu zbiornika przeciwpożarowego

uzgodnionego z właściwym rzeczoznawcą ds. przeciwpożarowych oraz wszystkich urzędów przeciwpożarowych dla przedmiotowego budynku.

Reasumując, informuję, że przedmiotowy zakres prac stanowi dosyć istotne założenie wpływające na wartości kwotowe, które mogą spowodować znaczne rozbieżności w zakresie wysokości ofert Wykonawców z uwagi na brak sprecyzowanych rozwiązań ze strony Zamawiającego oraz informacji o dokładnych rozwiązaniach. Jeśli Wykonawca ma oddać obiekt do użytkowania, to podnieść należy, że zakres prac jest niespójny w zakresie zgodności z obowiązującymi przepisami względem udostępnionego projektu budowlanego i projektu wykonawczego oraz zapisów SWZ, co uniemożliwia wycenę zamierzenia budowlanego.

**Odpowiedź:**

Projekt budowlany stanowi dokumentację służącą celom formalno-prawnym, w tym uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. Natomiast dokumentacją stanowiącą podstawę do realizacji robót budowlanych oraz ich szczegółowej wyceny jest projekt wykonawczy, który uszczegóławia rozwiązania przyjęte w projekcie budowlanym.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że w przypadku gdy wprowadzone rozwiązania będą stanowiły **istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego**, zostaną one zalegalizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, w szczególności poprzez uzyskanie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uzgodnienia projektowe, w tym uzgodnienia z właściwym rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, zostaną przekazane Wykonawcy na etapie realizacji inwestycji wraz z kompletną dokumentacją wykonawczą.

Przedmiotowa odpowiedź na pytania do treści SWZ nie **prowadzi do zmiany ogłoszenia o zamówieniu**, jest wiążąca i stanowi jej integralną część.