



Gmina Szydłowiec

pl. Rynek Wielki 1, 26-500 Szydłowiec
tel.: 48 617-86-30, fax: 48 617-05-10
www.bip.szydlowiec.pl, e-mail: urzad@szydlowiec.pl

Szydłowiec, dnia 03.03.2026 roku

ZPI.271.8.2026

Odpowiedzi na pytania do Specyfikacji Warunków Zamówienia dotyczącej postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Rozwój aktywności społeczno – gospodarczej poprzez rewitalizację obszarów zdegradowanych w Szydłowcu w formule „zaprojektuj i wybuduj” – Budowa Parku Wodnego przy Zalewie w Szydłowcu”.

W związku ze złożonymi pytaniami do specyfikacji warunków zamówienia na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.) przedstawiam złożone pytanie i udzielam odpowiedzi:

Pytanie 1

Czy nowoprojektowane elementy zagospodarowania mają być konstrukcyjnie powiązane z istniejącą infrastrukturą nad zalewem (w szczególności pomostami), czy stanowić obiekty niezależne.

Odpowiedź:

Nowoprojektowana konstrukcja stanowi osobny obiekt nie powiązany konstrukcyjnie z istniejącym mołem.

Pytanie 2

Czy dopuszcza się zastosowanie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych równoważnych do wskazanych w PFU.

Odpowiedź:

Dopuszcza się zastosowanie materiałów równoważnych o niegorszych parametrach.

Pytanie 3

PFU wskazuje wykonanie zbiornika wyrównawczego „jeśli wymagany” — prosimy o potwierdzenie, że jego konieczność oraz parametry będą wynikały z projektu technologii Wykonawcy.

Odpowiedź:

Konieczność wykonania zbiornika wyrównawczego będzie wynikała z zaproponowanych rozwiązań na etapie projektów technicznych.

Pytanie 4

Czy podane w PFU powierzchnie i wielkości mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie na etapie projektowania.

Odpowiedź:

Wielkość tarasów będzie wynikała z ograniczenia istniejącym mołem. Wielkość WPZ należy zachować na zaproponowanym poziomie.

Pytanie 5

Prosimy o udostępnienie dokumentacji powykonawczej istniejącej infrastruktury zlokalizowanej w rejonie planowanej inwestycji, w szczególności pomostów, nabrzeży oraz elementów zagospodarowania nad wodą.

Odpowiedź:

Istniejąca infrastruktura została zainwentaryzowana na etapie realizacji i jest uwidoczniana na portalach mapowych ogólnodostępnych.

Pytanie 6

Prosimy o udostępnienie aktualnych badań geotechnicznych terenu inwestycji, w tym rozpoznania warunków gruntowo-wodnych oraz poziomu wód gruntowych, o ile Zamawiający nimi dysponuje.

Odpowiedź:

PFU przewiduje wykonanie badań geotechnicznych na etapie dokumentacji projektowej. Ich wykonanie będzie spoczywało w obowiązkach wykonawcy inwestycji.

Pytanie 7

Prosimy o udostępnienie badań geotechnicznych dna zbiornika wodnego wykonanych w ramach realizacji istniejącej infrastruktury nad wodą, w szczególności budowy tarasów / pomostów, o ile takie opracowania zostały sporządzone.

Odpowiedź:

Zamawiający nie posiada badan geotechnicznych dna zbiornika wodnego.

Pytanie 8

W przypadku braku powyższych materiałów prosimy o potwierdzenie, że ewentualne odmienne warunki gruntowo-wodne, warunki dna zbiornika lub kolizje z niezainwentaryzowaną infrastrukturą nie będą obciążały Wykonawcy.

Odpowiedź:

Ryzyko takich „ewentualnych odmian” spoczywa po stronie oferenta (Wykonawcy).

Pytanie 9

W przypadku gdy nowoprojektowane elementy mają zostać wykonane w technologii analogicznej do istniejących pomostów, prosimy o udostępnienie szczegółowych informacji dotyczących ich konstrukcji, zastosowanych materiałów oraz parametrów technicznych.

Odpowiedź:

Konstrukcja elementów WPZ planuje się wykonać z elementów prefabrykowanych. Z zastosowaniem łączników ze stali nierdzewnej oraz zabezpieczeniem elementów adekwatnie do panującego środowiska pracy. Dokładne rozwiązania należy opracować na etapie projektów technicznych.

Pytanie 10

PFU przewiduje wykonanie niecki wodnego placu zabaw w konstrukcji drewnianej wyłożonej folią PVC. Prosimy o potwierdzenie, czy dopuszcza się zastosowanie rozwiązań technologicznie równoważnych, zapewniających wymagane parametry użytkowe, trwałość oraz szczelność obiektu.

Odpowiedź:

Dopuszcza się zastosowanie technologii równoważnej o niegorszych parametrach. Wszystkie rozwiązania muszą spełniać obowiązujące przepisy i normy.

Pytanie 11

Po analizie PFU zauważamy, że część jego elementów może wymagać uzupełnienia w świetle wymogów określonych w § 18 i § 19 rozporządzenia. W szczególności zwracamy uwagę na brak informacji dotyczących autorów PFU oraz ich kwalifikacji, brak szczegółowych właściwości funkcjonalno-użytkowych wyrażonych we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych zgodnych z normą PN-ISO 9836, a także brak jednoznacznych wymagań konstrukcyjnych dotyczących kluczowych elementów obiektu. Ponadto dokumentacja nie zawiera informacji, które zgodnie z rozporządzeniem powinny stanowić część informacyjną PFU, takich jak mapa zasadnicza, wyniki badań gruntowo-wodnych — co jest szczególnie istotne z uwagi na wymagający teren

posadowienia — czy potwierdzone warunki techniczne przyłączeń do sieci, w tym formalne potwierdzenie posiadanych wstępnych uzgodnień.

Odpowiedź:

Program funkcjonalno – użytkowy stanowi dokument wyjściowy do opracowania projektu budowlanego jak i technicznego, które powinny zawierać wszelkiego rodzaju badania jak i uzgodnienia wymagane obowiązującymi przepisami prawa.

Pytanie 12

Z pełną troską zwracamy również uwagę na zaproponowane w PFU rozwiązanie konstrukcyjne niecki basenowej, oparte na drewnie konstrukcyjnym wyłożonym folią PCV. Konstrukcja niecki stanowi element nośny pracujący pod znacznym obciążeniem, a jej stateczność i trwałość mają bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowników. W przypadku obiektu przeznaczonego dla dzieci wymagania w zakresie bezpieczeństwa, odporności materiałowej oraz zgodności z normami technicznymi muszą być szczególnie rygorystyczne. W PFU nie wskazano jednak norm konstrukcyjnych, parametrów wytrzymałościowych ani przykładów realizacji tego typu rozwiązań w obiektach publicznych w Polsce.

Zgodnie z naszą wiedzą rozwiązania oparte na drewnie konstrukcyjnym jako materiale nośnym niecki basenowej nie posiadają potwierdzonej historii stosowania w obiektach publicznych, co rodzi uzasadnione wątpliwości co do ich zgodności z obowiązującymi standardami bezpieczeństwa oraz praktyką inżynierską.

Odpowiedź:

Elementy konstrukcyjne z drewna są powszechnie stosowane w budownictwie i stosowane jako główne elementy nośne. Zaleca się zastosowanie konstrukcji prefabrykowanej, z zastosowaniem łączników ze stali nierdzewnej oraz zabezpieczeniem przystosowany do panującego środowiska pracy elementu. Konstrukcje proponowanego typu występują na rynku polskim oraz UE. Podczas projektowania należy stosować normy oraz eurokody.

Pytanie 13

Mając na uwadze powyższe, zwracamy się z uprzejmą prośbą o doprecyzowanie wymagań dotyczących konstrukcji niecki basenowej, w tym wskazanie norm, parametrów technicznych oraz —ze względu na zastosowanie rozwiązania, które nie jest powszechne dla tego typu obiektów — obligatoryjne wskazanie przykładów realizacji dopuszczonych do użytkowania publicznego, o ile takie istnieją. Żywimy również nadzieję, że udzielone przez Państwa odpowiedzi i uzupełnienia pozwolą przeciwdziałać nieuczciwej konkurencji polegającej na wprowadzaniu na rynek rozwiązań nieposiadających certyfikatów lub wykorzystujących brak specjalistycznej wiedzy inwestorów, co mogłoby narazić użytkowników na korzystanie z obiektu niezgodnego z prawem.

Odpowiedź:

Elementy konstrukcyjne z drewna są powszechnie stosowane w budownictwie i stosowane jako główne elementy nośne. Zaleca się zastosowanie konstrukcji prefabrykowanej, z zastosowaniem łączników ze stali nierdzewnej oraz zabezpieczeniem przystosowany do panującego środowiska pracy elementu. Konstrukcje proponowanego typu występują na rynku polskim oraz UE. Podczas projektowania należy stosować normy oraz eurokody.

Pytanie 14

Prosimy również o uzupełnienie PFU o informacje dotyczące pomieszczeń socjalnych, pomieszczenia kasy i obsługi oraz pomieszczeń sanitarnych. Zgodnie z PFU wymagają Państwo dostawy oraz montażu kontenerowego budynku technicznego o powierzchni ok. 7,5 m², wyposażonego w część magazynową przeznaczoną na dozowanie chemii oraz część użytkową i socjalną dla obsługi obiektu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami powierzchnia 7,5 m² może spełniać minimalne wymagania dla dwóch pomieszczeń dozowania chemii, natomiast nie jest wystarczająca do zapewnienia dodatkowej części użytkowej i socjalnej. PFU nie precyzuje również, w jaki sposób zapewniony ma być dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami, poza ogólną

informacją o planowanej „kołomyjce”. Dodatkowo obiekt pozbawiony strefy sanitarnej nie będzie mógł uzyskać pozwolenia na budowę, a w konsekwencji pozwolenia na użytkowanie. Prosimy zatem o wyjaśnienie, czy na terenie inwestycji znajduje się zaplecze sanitarne, czy jest ono przystosowane dla osób z niepełnosprawnościami oraz czy jest w stanie obsłużyć dodatkową liczbę użytkowników nowo projektowanej strefy.

Odpowiedź:

Sanitariaty (toalety) dla użytkowników są istniejące na terenie ośrodka w bliskiej odległości od projektowanego obiektu. Zawarte pomieszczenia PFU są przewidziana dla ewentualnej obsługi obiektu oraz jako zaplecze techniczne. Dostęp dla osób niepełnosprawnych należy zapewnić bezpośrednio z istniejące chodnika zlokalizowanego w pobliżu WPZ.

Pytanie 15

Zwracamy się również z uprzejmą prośbą o wskazanie pozycji budżetowej dla niniejszej inwestycji w Planie postępowań o udzielenie zamówień publicznych na rok 2026. Motywujemy to koniecznością potwierdzenia, że Zamawiający jest świadomy, iż zakres inwestycji opisany w PFU — przy zastosowaniu rozwiązań zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami bezpieczeństwa — nie jest możliwy do zrealizowania w budżecie 2,9 mln zł bruo, co potwierdziły również oferty złożone w poprzednim postępowaniu.

Odpowiedź:

Zadanie będzie realizowana w ramach zadania budżetowego pn. „Rozwój aktywności społeczno – gospodarczej poprzez rewitalizację obszarów zdegradowanych w Szydłowcu”.

Pytanie 16

Uzupełnienie PFU o pełne i jednoznaczne wymagania techniczne dotyczące konstrukcji niecki basenowej oraz pozostałych elementów w zakresie jakim jest Program Funkcjonalno-Użytkowy zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego

Odpowiedź:

Całość konstrukcji projektowanej powierzchni przewiduje się jako elementy prefabrykowane np. wiązary kratowe, wykonane zgodnie z przygotowanym projektem technologicznym na etapie wykonywania projektów technicznych. Należy zapewnić zabezpieczeni drewna przystosowane do warunkach w jaki ma być eksploatowane. Elementy należy łączyć za pomocą elementów złącznych odpornych na panujące warunki w obiekcie np. ze stali nierdzewnej. Dokładny projekt technologiczny i warsztatowy należy wykonać na etapie dokumentacji technicznej. Dopuszcza się zastosowanie wzmocnienia pod plac zabaw z innego materiału np. stalowe.

Pytanie 17

Wskazanie co najmniej jednej realizacji w Polsce wykonanej w oparciu o niecki drewniane wykończone folią basenową, która została dopuszczona do użytkowania publicznego – o ile takie obiekty istnieją.

Odpowiedź:

Technologia jest stosowana w Polsce jak również w innych krajach w EU.

W załączeniu przykładowe zdjęcia z realizacji obiektu w proponowanej technologii. Rozwiązanie stawia na zastosowanie materiałów ekologicznych oraz zminimalizowania kosztów inwestycyjnych.

Pytanie 18

Usunięcie zapisów, które mogą prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia konkurencji poprzez preferowanie rozwiązań nieposiadających potwierdzonej historii stosowania w obiektach publicznych.

Odpowiedź:

PFU nie wprowadza zapisów dotyczących nieuzasadnionego ograniczenia konkurencji. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań pokrewnych o niegorszych parametrach technicznych poprzedzonych zgodą Zamawiającego.

Pytanie 19

W dokumentacji jest informacja o zastosowaniu skimmerów (str. 17), jednak na końcu tej strony jest też informacja, że przewiduje się automatyczne uzupełnianie ubytków wody w zbiorniku przelewowym – zbiornik przelewowy stosuje się przy rynnice przelewowej. Czy Zamawiający może powiedzieć jakie rozwiązanie należy przyjąć?

Odpowiedź:

Rozwiązanie technologiczne należy opracować w dokumentacji technicznej. System należy dobrać adekwatnie do wybranych urządzeń (atrakcji) oraz ich wydajności.

Pytanie 20

Opisany jest jeden obieg technologii uzdatniania wody - czy wanny SPA planowane są w jednym obiegu razem z wodnym placem zabaw?

Odpowiedź:

W PFU nie ma wskazania na ilość obiegów wody. Należy je dobrać zgodnie z zastosowaną technologią. Zaleca się rozdzielenie obiegów na: niecka wodnego placu zabaw (w zależności o zastosowanych atrakcji i ich wydajności), wanny jacuzzi (inna temperatura wody), zjeżdżalnia (w zależności od wytycznych producenta).

Pytanie 21

Przy założeniu jednego obiegu, poziom lustra wody w wannach SPA oraz WPZ powinien być na tej samej wysokości. Jaki rozmiar wanien spa jest planowany?

Odpowiedź:

Ze względu na różnice temperatury wody w WPZ oraz jacuzzi zaleca się zastosowanie osobnych obiegów.

Pytanie 22

Prosimy o informację czy istniejące obarierowanie mola od strony plaży (od strony wewnętrznej) może pozostać czy należy je zdemontować i wykonać nowe ogrodzenie placu wodnego?

Odpowiedź:

Istniejące obarierowanie mola od strony plaży może pozostać.

Pytanie 23

W związku z występującym istniejącym obarierowaniem mola oraz poziomym układem desek prosimy o informację czy Inwestor dopuści wykonanie nowych barierki placu wodnego w tej samej technologii lub zbliżonej?

Odpowiedź:

Tak. Należy przewidzieć barierki, zabezpieczające przed dostaniem się na teren WPZ osób bez biletów (w przypadku zastosowania systemu ESOK)

Pytanie 24

Prosimy o informację jaka grubość deski jest oczekiwana przez Inwestora. Czy deska ma być ryflowana czy gładka?

Odpowiedź:

Deska grubości min. 40 mm. Dostosowana do systemu wybranego dostawcy. Ewentualne wykończenie do ustalenia z inwestorem na etapie projektu. Elementy drewniane należy mocować łącznikami ze stali nierdzewnej.

Pytanie 25

Wnosimy o udostępnienie wyników badań geotechnicznych gruntu dla planowanej inwestycji oraz o precyzyjne określenie wymagań co do sposobu posadowienia obiektów (w tym niecki i tarasu).

Odpowiedź:

Badania geotechniczne należy wykonać w momencie opracowywania dokumentacji projektowej. Sposób posadowienia obiektu należy przystosować do panujących warunków.

Pytanie 26

Prosimy o informację, czy Zamawiający dysponuje badaniami osadów dennych w zbiorniku? Czy masy ziemne z wykopów (w tym z dna zbiornika) zawierają substancje niebezpieczne i będą wymagały specjalistycznej utylizacji, czy też są wolne od zanieczyszczeń i możliwy będzie ich wywóz na odkład?

Odpowiedź:

Zamawiający nie dysponuje takimi badaniami.

Pytanie 27

Wnosimy o udostępnienie przez Zamawiającego prawomocnych i aktualnych warunków przyłączeniowych od gestorów sieci (PGE, MPWiK).

Odpowiedź:

Przed opracowaniem projektu technicznego, Wykonawca zobowiązany będzie uzyskać warunki przyłączenia do sieci zarówno wodociągowej sanitarnej jak i elektrycznej.

Pytanie 28

Wnosimy o zmianę materiału dla tarasów i obudów na drewno kompozytowe lub drewno o podwyższonej trwałości poddane obróbce termicznej (Thermowood) oraz o rezygnację z konstrukcji drewnianej samej niecki na rzecz sprawdzonych technologii żelbetowych lub stalowych.

Odpowiedź:

Dopuszcza się zastosowanie alternatywnej technologii w postaci konstrukcji ze stali lub żelbetu z drewnem o obróbce termicznej. Nie dopuszcza się deski kompozytowej.

Pytanie 29

Wnosimy o wydłużenie terminu na etap projektowania do 15 miesięcy (co wydłuży cały czas realizacji), z następującym, urealnionym podziałem procedur administracyjnych:

- 2 miesiące – opracowanie koncepcji wraz z mapą do celów projektowych (MdCP),
- 4 miesiące – uzyskanie decyzji środowiskowej (wraz z uprawomocnieniem),
- 6 miesięcy – uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego (wraz z uprawomocnieniem),
- 3 miesiące – uzyskanie pozwolenia na budowę (wraz z uprawomocnieniem) oraz 2 miesiące równoległe na projekt techniczny.

Wnosimy ponadto o wprowadzenie do § 15 Umowy (Zmiany Umowy) zapisu: *"Wykonawca ma prawo do wydłużenia terminu realizacji przedmiotu umowy o czas trwania procedur administracyjnych przekraczający terminy ustawowe, a także w przypadku przedłużających się postępowań, na które wpływ ma Inwestor lub organy administracji (w tym Wody Polskie, RDOŚ). W takich przypadkach niedopuszczalne jest naliczanie kar umownych z tytułu opóźnienia/zwłoki."*

Uzasadnienie: Inwestycja ta wymaga skomplikowanych i długotrwałych decyzji (szczególnie w Wodach Polskich i RDOŚ). 5 miesięcy na uzyskanie wszystkich prawomocnych zgód budowlanych, środowiskowych i wodnoprawnych w polskich realiach administracyjnych jest terminem absolutnie niemożliwym do dotrzymania i z góry naraża Wykonawcę na kary.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na wydłużenie terminu realizacji etapu projektowania ani na proponowaną zmianę § 15 Umowy.

Przyjęty termin został ustalony z uwzględnieniem harmonogramu całej inwestycji oraz uwarunkowań finansowych (w tym terminów rozliczenia środków). Jego zmiana mogłaby zagrozić realizacji przedsięwzięcia w zakładanym czasie.

Zamawiający, przygotowując postępowanie, uwzględnił realia procedur administracyjnych oraz możliwość prowadzenia części działań równolegle. Ryzyko sprawnej organizacji procesu projektowego oraz prawidłowego przygotowania dokumentacji obciąża Wykonawcę

Pytanie 30

Wnosimy o modyfikację tego zapisu tak, aby prawo do waloryzacji przysługiwało od 3. lub 6. miesiąca trwania umowy, ewentualnie o spójne dostosowanie go do wnioskowanego przez nas w pkt 5 dłuższego terminu realizacji.

Uzasadnienie: Zapis w obecnym brzmieniu sprawia, że wymóg ustawy dotyczący waloryzacji staje się martwy, a klauzula jest całkowicie bezprzedmiotowa

Odpowiedź:

Zgodnie z przyjętym harmonogramem termin realizacji zamówienia wynosi 9 miesięcy, co oznacza, że umowa ma charakter krótkoterminowy. W ocenie Zamawiającego przy takim okresie realizacji ryzyko istotnych i nadzwyczajnych zmian cen, uzasadniających uruchomienie mechanizmu waloryzacyjnego, jest ograniczone i możliwe do uwzględnienia przez Wykonawcę na etapie kalkulacji oferty.

Pytanie 31

Wnosimy o obniżenie wysokości wyżej wymienionych kar do standardowych wartości rynkowych, tj. do poziomu 0,1% za każdy dzień zwłoki.

Uzasadnienie: Kara na poziomie 0,5% dziennie to 15% wartości kontraktu miesięcznie, co ma charakter niemalże konfiskaty i drastycznie zaburza rynkową równowagę stron (tzw. wyzysk), mogąc prowadzić do upadłości Wykonawcy przy najdrobniejszych perturbacjach na budowie.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na obniżenie wysokości kar umownych.

Ich poziom został ustalony adekwatnie do charakteru i znaczenia inwestycji oraz ryzyk związanych z ewentualnym opóźnieniem, w tym ryzyka utraty finansowania. Kary mają charakter zabezpieczający i mobilizujący do terminowej realizacji zamówienia.

Należy podkreślić, że kary naliczane są **wyłącznie** w przypadku zwłoki, tj. **zawinionego opóźnienia po stronie Wykonawcy**.

Pytanie 32

Wnosimy o wykreślenie okresów karencji (zapisów "nie wcześniej niż po upływie 3 miesięcy") i powiązanie płatności wyłącznie z rzeczywistym odbiorem prac w oparciu o naturalne "kamienie milowe" wynikające z zatwierdzonego harmonogramu rzeczowo-finansowego. Wnosimy o dopuszczenie możliwości fakturowania częściowego co miesiąc za odebrane prace wykonawcze.

Uzasadnienie: Opóźnianie płatności ze sztywnym, trzymiesięcznym blokowaniem faktur, niezależnie od tempa ponoszonych przez Wykonawcę kosztów robocizny i materiałów, prowadzi do załamania płynności finansowej (cash flow). Wykonawca nie jest instytucją kredytującą Zamawiającego.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na wykreślenie okresów karencji ani na wprowadzenie miesięcznego fakturowania częściowego.

Przyjęty mechanizm płatności wynika z zasad finansowania inwestycji ze środków zewnętrznych. Zmiana systemu płatności mogłaby zagrozić prawidłowemu finansowaniu projektu.

Pytanie 33

Jednocześnie prosimy o uzupełnienie PFU o elementy wymagane rozporządzeniem, w szczególności dotyczące danych osób odpowiedzialnych za opracowanie PFU oraz potwierdzenia ich kompetencji, wskaźników powierzchniowo-kubaturowych, wymagań technicznych oraz dokumentów stanowiących część informacyjną. Uzupełnienie tych danych pozwoli nam na prawidłowe określenie zakresu prac projektowych i budowlanych, właściwe oszacowanie kosztów oraz przygotowanie ofert zgodnie z zasadą uczciwej konkurencji i przejrzystości postępowania.

Odpowiedź:

Program Funkcjonalno-Użytkowy zawiera informacje niezbędne do przygotowania oferty oraz określenia zakresu prac projektowych i budowlanych w stopniu wymaganym przepisami prawa.

W ocenie Zamawiającego zakres i poziom szczegółowości przekazanych danych są wystarczające do prawidłowej wyceny zamówienia oraz sporządzenia oferty.

Uwzględnienie powyższych wyjaśnień w treści przygotowywanych przez Państwa ofert nie wymaga dodatkowego nakładu pracy, dlatego też dotychczasowy termin składania ofert nie ulega zmianie.