

Biała Podlaska, dnia 01.07.2026 r.

Zamawiający:

Gmina Miejska Biała Podlaska

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3, 21-500 Biała Podlaska

NIP: 5372335662, REGON: 030237380

**Odpowiedzi na pytania, zmiana treści SWZ, zmiana terminu składania ofert,
zmiana ogłoszenia o zamówieniu**

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Przebudowa oraz rozbudowa budynku przemysłowego dawnej willi Raabego położonej w Białej Podlaskiej przy ul. Łomaskiej 21”, nr postępowania: ZP.271.1.19.2026.IM02

Zamawiający informuje, że Wykonawca zwrócił się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ.

I. W związku z powyższym, Zamawiający udziela następujących wyjaśnień:**Pytanie nr 1**

W Opisie przedmiotu zamówienia, pkt 1.1 „Przedmiot zamówienia”, wskazano, że zamówienie obejmuje przebudowę oraz rozbudowę budynku dawnej willi Raabego „wraz z budową wiaty garażowo-śmietnikowej”. Jednocześnie na rysunku PZT-01 wiata została oznaczona jako „Projektowana wiata garażowo-śmietnikowa – etap II”, natomiast w dokumentacji konstrukcyjnej znajduje się rysunek PT-K07.1 „Konstrukcja wiaty stalowej”. W związku z powyższym prosimy o doprecyzowanie, czy wykonanie wiaty garażowo-śmietnikowej wchodzi w zakres obecnego zamówienia, czy jest to zakres przewidziany do realizacji w II etapie. Jeżeli wiata wchodzi w zakres obecnego zamówienia, prosimy o potwierdzenie, że do wyceny należy przyjąć jej kompletne wykonanie zgodnie z dokumentacją projektową, wraz z konstrukcją stalową, fundamentami, pokryciem, odwodnieniem, zabezpieczeniami i robotami towarzyszącymi.

Odpowiedź: Wykonanie wiaty garażowo-śmietnikowej wchodzi w zakres obecnego zamówienia, co jednoznacznie wynika z Opisu Przedmiotu Zamówienia (pkt 1.1).

Oznaczenie „etap II” na rysunku PZT-01 jest pozostałością z wcześniejszych faz koncepcyjnych, a dołączony do dokumentacji rysunek konstrukcyjny PT-K07.1 potwierdza jej realizację w obecnej fazie. Do wyceny należy przyjąć kompletne

wykonanie obiektu, w tym fundamenty, konstrukcję stalową, pokrycie, odwodnienie i roboty towarzyszące.

Pytanie nr 2

W dokumentacji projektowej wskazano wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian fundamentowych, m.in. izolacji powłokowej, XPS oraz folii kubełkowej. Na rysunku A-06 „Przekrój AA” opisano istniejącą ścianę fundamentową jako fundament murowany z cegły z izolacją powłokową, XPS i folią kubełkową. Prosimy o potwierdzenie, czy w ramach zamówienia przewidziano również wykonanie izolacji poziomej istniejących murów metodą iniekcji, szczególnie w obrębie ścian piwnic i istniejących ścian ceglanych. Jeżeli tak, prosimy o doprecyzowanie technologii, zakresu oraz sposobu ujęcia tego zakresu w wycenie.

Odpowiedź: Dokumentacja przewiduje wykonanie zewnętrznych izolacji przeciwwilgociowych (izolacja powłokowa, XPS, folia kubełkowa) zgodnie z rysunkiem przekroju A-06. Wykonanie izolacji poziomej metodą iniekcji strukturalnej nie zostało wprost wskazane jako zakres podstawowy dla wszystkich istniejących ścian ceglanych. Sposób postępowania w przypadku stwierdzenia podciągania kapilarnego regulują zasady opisane w odpowiedzi na pytanie nr 3.

Pytanie nr 3

W dokumentacji pojawiają się zapisy dotyczące osuszania, oczyszczania i zabezpieczania istniejących elementów, w szczególności ścian ceglanych w części piwnicznej. Nie jest jednak jednoznacznie opisane, czy należy przewidzieć specjalistyczne odsalanie, iniekcję lub inne metody osuszania murów. Prosimy o wyjaśnienie, jak należy traktować sytuację, w której w trakcie robót zostanie stwierdzone zawilgocenie ścian, podciąganie kapilarne, zasolenie murów albo brak skutecznej izolacji poziomej. Czy wykonanie ewentualnej iniekcji, odsalania, osuszania lub dodatkowych izolacji będzie traktowane jako robota dodatkowa, jeżeli zakres ten nie wynika jednoznacznie z dokumentacji projektowej?

Odpowiedź: Prace związane z podstawowym osuszaniem, oczyszczaniem i zabezpieczaniem elementów (w zakresie wynikającym bezpośrednio z projektu)

należy uwzględnić w cenie oferty ryczałtowej. W przypadku ujawnienia w trakcie robót zaawansowanego zawilgocenia, silnego zasolenia murów lub całkowitego braku izolacji poziomej wymagających specjalistycznych metod renowacyjnych (iniekcja, odsalanie, osuszanie mikrofalami), których nie opisano jednoznacznie w dokumentacji, roboty te będą traktowane jako roboty dodatkowe regulowane protokołem konieczności.

Pytanie nr 4

W Projekcie wykonawczym architektury, 2.Opis_PaB, przy pomieszczeniach zaplecza technicznego stolarni i ceramiki, tj. 0.11, 0.12 i 0.13, wskazano: „Projektuje się pozostawienie oryginalnego wykończenia ścian. Ściany należy osuszyć, oczyścić oraz zabezpieczyć i uzupełnić ewentualne ubytki”. Prosimy o doprecyzowanie, jaki dokładnie zakres prac należy przyjąć dla tych ścian. W szczególności prosimy o wskazanie, czy chodzi wyłącznie o miejscowe oczyszczenie i uzupełnienie ubytków, czy o szerszą renowację wewnętrznych ścian ceglanych, obejmującą np. czyszczenie, spoinowanie, impregnację, wymianę uszkodzonych cegieł lub prace konserwatorskie. Prosimy również o doprecyzowanie powierzchni i lokalizacji ścian objętych tym zakresem oraz ewentualne wskazanie właściwych pozycji przedmiaru.

Odpowiedź: Dla ścian w pomieszczeniach zaplecza technicznego stolarni i ceramiki (0.11, 0.12, 0.13) należy przyjąć osuszenie, oczyszczenie, zabezpieczenie oraz miejscowe uzupełnienie ubytków w celu zachowania oryginalnego wątku ceglanego. Prace mają charakter naprawczo-zabezpieczający, a nie pełnej renowacji konserwatorskiej całej powierzchni. Powierzchnia i lokalizacja ścian wynikają bezpośrednio z obmiaru architektonicznego wymienionych pomieszczeń.

Pytanie nr 5

W dokumentacji wskazano konieczność osuszenia, oczyszczenia, zabezpieczenia i uzupełnienia ubytków ścian istniejących, jednak nie określono szczegółowo technologii wykonania tych prac. Prosimy o doprecyzowanie, czy przy ścianach ceglanych należy przewidzieć czyszczenie mechaniczne lub chemiczne, odsalanie, pełne lub miejscowe spoinowanie,

wymianę uszkodzonych cegieł, impregnację, hydrofobizację, scalenie kolorystyczne, próby technologiczne lub uzgodnienia konserwatorskie.

Odpowiedź: Czyszczenie ścian ceglanych należy przewidzieć metodami nieinwazyjnymi dla tkanki zabytkowej (np. czyszczenie mechaniczne niskociśnieniowe rotacyjne lub chemiczne neutralne), uzupełniając ubytki, wykonując miejscowe spoinowanie oraz hydrofobizację. Z uwagi na status obiektu, wszelkie próby technologiczne oraz scalenie kolorystyczne podlegają bezwzględnemu uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (LWKZ) oraz architektem.

Pytanie nr 6

W Projekcie wykonawczym architektury, 2.Opis_PaB, w części „Posadzki betonowe” wskazano, że istniejące posadzki betonowe w pomieszczeniach piwnicy nr 0.01–0.10, 0.12 i 0.14 należy zachować, a „w przypadku stwierdzenia ubytków należy przeprowadzić prace renowacyjne”.

Dokumentacja opisuje m.in. usunięcie luźnych fragmentów betonu, zagruntowanie, wypełnienie ubytku, wyrównanie powierzchni oraz ewentualne przeszlifowanie. Prosimy o doprecyzowanie, jaki zakres renowacji posadzek betonowych należy przyjąć do wyceny. W szczególności prosimy o wskazanie, czy Zamawiający posiada informację o przewidywanej powierzchni napraw, zakresie szlifowania, impregnacji lub zabezpieczenia powierzchni oraz czy ten zakres został uwzględniony w przedmiarze.

Odpowiedź: Wycena renowacji posadzek w pomieszczeniach nr 0.01-0.10, 0.12 i 0.14 musi obejmować usunięcie luźnych fragmentów betonu, gruntowanie, wypełnienie ubytków, wyrównanie, przeszlifowanie i impregnację zgodnie z opisem PaB.

Ponieważ inwestycja realizowana jest w formule ryczałtowej, Wykonawca powinien oszacować zakres napraw na podstawie wizji lokalnej i ująć go w ryzyku ofertowym, zakładając orientacyjny poziom uszkodzeń powierzchniowych.

Pytanie nr 7

W Projekcie wykonawczym architektury, 2.Opis_PaB, wskazano, że „w części reprezentatywnej obiektu (hol wejściowy, główna komunikacja w budynku) proponuje się stosowanie sztukaterii na ścianach”. W tym samym opracowaniu

wskazano również, że w częściach reprezentatywnych „proponuje się stosowanie listew sufitowych”. Prosimy o potwierdzenie, czy sztukaterie ściennie oraz listwy sufitowe należy traktować jako obowiązkowy zakres zamówienia, czy jako rozwiązanie sugerowane. Jeżeli mają zostać wykonane, prosimy o doprecyzowanie pomieszczeń, rodzaju profili, materiału, przybliżonej ilości oraz standardu wykonania.

Odpowiedź: Pomimo użycia w projekcie sformułowania „proponuje się”, wykonanie sztukaterii ściennych oraz listew sufitowych w holu wejściowym i głównej komunikacji jest obowiązkowym zakresem zamówienia determinującym standard wykończenia strefy reprezentacyjnej. Należy wycenić profile wysokiej jakości (np. gipsowe lub poliuretanowe o dużej gęstości), których wzory zostaną zatwierdzone przez architekta na etapie wykonawczym.

Pytanie nr 8

W Projekcie wykonawczym architektury, 2.Opis_PaB, w części dotyczącej sufitów wskazano: „Projektuje się zabudowę kanałów wentylacyjnych w postaci zabudowy gk zakończonej fasetą w kolorze białym”. Rysunek A-24 „Detal fasety” wskazuje zabudowę kanałów wentylacyjnych płytą GK oraz fasetą gipsową, której profil ma być zaakceptowany przez LWKZ i architekta na etapie wykonawczym. Prosimy o doprecyzowanie, czy fasety i zabudowy kanałów wentylacyjnych należy wykonać we wszystkich miejscach prowadzenia kanałów, czy tylko w wybranych pomieszczeniach reprezentacyjnych. Prosimy również o wskazanie, czy Zamawiający może doprecyzować przewidywaną długość zabudów/faset albo sposób ich przyjęcia do wyceny.

Odpowiedź: Zabudowy kanałów wentylacyjnych z płyt GK zakończone fasetą gipsową należy wykonać we wszystkich strefach reprezentacyjnych i komunikacyjnych, w których instalacja HVAC prowadzona jest w sposób widoczny pod stropem. Długość zabudów należy określić na podstawie koordynacji rysunków instalacyjnych i architektonicznych, a profil fasety podlega akceptacji LWKZ i architekta.

Pytanie nr 9

W Projekcie technicznym architektury krajobrazu wskazano: „ELEMENTY WODNE – II ETAP REALIZACJI. Fontanna 3,3 × 3,3 m – 1,00 szt.”. W spisie rysunków występują również rysunki Z-04 „Projekt fontanny (II etap realizacji)” oraz Z-05 „Projekt fontanny (II etap realizacji) – fundamentowanie”. Prosimy o potwierdzenie, czy obecne zamówienie obejmuje jakikolwiek zakres związany z fontanną. Jeżeli tak, prosimy o doprecyzowanie, czy należy wykonać wyłącznie przygotowanie infrastruktury pod przyszłą fontannę, czy również fundamentowanie, instalacje, automatykę, uruchomienie lub inne elementy związane z fontanną.

Odpowiedź: Obecne zamówienie nie obejmuje dostawy, montażu, fundamentowania ani automatyki fontanny, jako że projekty Z-04 i Z-05 wprost definiują ją jako element II etapu realizacji. W obecnym zakresie należy wykonać wyłącznie podejścia infrastrukturalne, czyli wyprowadzenie instalacji wod-kan oraz zasilania elektrycznego z budynku poza obrys nawierzchni utwardzonych.

Pytanie nr 10

Na rysunku TT00 „Plan zagospodarowania terenu” w legendzie wskazano projektowane kamery montowane na latarniach oświetleniowych oraz projektowane światłowodowe linie kablowe. Na rysunku IE31 „Schemat VSS + videodomofon” wskazano m.in. „Kamery zewnętrzne słupy – 18 szt.” oraz światłowodowe kable doziemne. Prosimy o potwierdzenie, czy zakres zamówienia obejmuje kompletny monitoring zewnętrzny, w tym kamery montowane na latarniach lub słupach, adaptory słupowe, hermetyczne skrzynki, zasilanie, okablowanie, światłowody, zabezpieczenia przeciwprzepięciowe, przełączniki, konfigurację, uruchomienie i integrację z systemem VSS.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że zakres zamówienia obejmuje kompletny, w pełni funkcjonalny monitoring zewnętrzny. Wykonawca musi wycenić wszystkie 18 kamer montowanych na latarniach/słupach wraz z adapterami, skrzynkami hermetycznymi, okablowaniem, liniami światłowodowymi, zabezpieczeniami ppoż./przepięciowymi, przełącznikami oraz uruchomieniem i integracją z systemem VSS.

Pytanie nr 11

W dokumentacji systemu VSS wskazano m.in. kamery wewnętrzne i zewnętrzne, rejestrator 64-kanałowy, dyski do pracy ciągłej, stację kliencką PC, licencję oprogramowania VSS, przełączniki zarządzalne PoE, przełączniki SFP, wkładki SFP oraz zabezpieczenia przeciwprzepięciowe. Prosimy o potwierdzenie, że do wyceny należy przyjąć kompletny system VSS wraz ze wszystkimi urządzeniami aktywnymi, licencjami, dyskami, stacją kliencką, konfiguracją, regulacją kamer, uruchomieniem, testami i szkoleniem użytkownika.

Odpowiedź: Do wyceny należy przyjąć kompletny system VSS „pod klucz”. Zakres obejmuje wszystkie urządzenia aktywne (kamery wewnętrzne i zewnętrzne, rejestrator 64-kanałowy, dyski do pracy ciągłej, stację kliencką PC, licencje oprogramowania VSS, przełączniki PoE i SFP, wkładki) oraz pełną konfigurację, regulację kamer, uruchomienie, testy i szkolenie użytkownika.

Pytanie nr 12

Rysunki KD, m.in. IE05 „Rzut piwnicy – plan instalacji KD” oraz IE25 „KD”, wskazują kontrolery IP, czytniki kart z klawiaturą, elektrozaczepy rewersyjne, przyciski wyjścia awaryjnego, czujki magnetyczne oraz obudowy z akumulatorem 18Ah/12V. Prosimy o potwierdzenie, że zakres zamówienia obejmuje kompletny system kontroli dostępu wraz z kontrolerami, czytnikami, elektrozaczepami, przyciskami, czujkami, obudowami, akumulatorami, okablowaniem, zasilaniem, konfiguracją, uruchomieniem oraz integracją z SSP i systemem oddymiania tam, gdzie jest to wymagane.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że zakres zamówienia obejmuje kompletny system kontroli dostępu (KD) zgodnie z rysunkami IE05 i IE25. Wycena musi zawierać kontrolery IP, czytniki z klawiaturą, elektrozaczepy rewersyjne, przyciski wyjścia awaryjnego, czujki magnetyczne, obudowy z akumulatorami 18Ah/12V, okablowanie oraz integrację z SSP i systemem oddymiania tam, gdzie jest to wymagane.

Pytanie 13

W OPZ wskazano, że Wykonawca ma wykonać dostawę, montaż, konfigurację, uruchomienie i sprawdzenie działania windy wraz ze wszystkimi urządzeniami towarzyszącymi, przygotować dokumentację odbiorową oraz zgłosić windę do odbioru przez UDT. Na rysunkach architektonicznych, m.in. A-01 „Rzut parteru” oraz A-03 „Rzut poddasza”, znajduje się zapis: „Konstrukcja szybu windowego po stronie dostawcy windy na etapie prac wykonawczych. Projekt oraz detale należy uzgodnić z projektantem oraz LWKZ”. Prosimy o potwierdzenie, że zakres zamówienia obejmuje kompletną realizację windy „pod klucz”, w tym konstrukcję szybu, obudowę szklaną, szafę sterową, wentylację szybu, dokumentację dostawcy, uzgodnienia z projektantem i LWKZ, odbiór UDT oraz wszystkie roboty towarzyszące. Jeżeli jakiś element nie wchodzi w zakres zamówienia, prosimy o jego wskazanie.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że zakres zamówienia obejmuje kompletną realizację windy „pod klucz”. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania konstrukcji szybu windowego (po stronie dostawcy windy na etapie prac wykonawczych), obudowy szklanej, szafy sterowej, wentylacji szybu, przygotowania dokumentacji dostawcy, dokonania niezbędnych uzgodnień projektu i detali z projektantem oraz LWKZ, a także zgłoszenia i przeprowadzenia odbioru UDT wraz ze wszystkimi robotami towarzyszącymi.

Pytanie 14

Na rysunku A-03 „Rzut poddasza” wskazano „klapę dymową 150 × 220 cm”, „drabinkę wyłazową na dach” oraz „wyłaz dachowy”. Rysunek A-14 „Klapy dymowe” zawiera zestawienie klapy dymowej, wyłazu dachowego i drabinek. Z kolei rysunek IE29 „Schemat oddymiania” wskazuje m.in. centralę UCS, klapę z siłownikiem elektrycznym, czujnik deszczu-wiatru, przyciski oddymiania i przewietrzania, siłowniki drzwiowe, elektrozamki oraz powiązanie z kontrolą dostępu i SSP. Prosimy o potwierdzenie, czy należy przyjąć kompletne wykonanie systemu oddymiania, tj. dostawę i montaż klapy dymowej, wyłazów i drabinek wraz z podstawami, obróbkami, siłownikami, sterowaniem, zasilaniem, automatyką drzwi napowietrzających, czujnikiem deszczu-wiatru,

integracją z SSP i KD, próbami scenariusza pożarowego oraz dokumentacją odbiorową.

Odpowiedź: Należy przyjąć kompletne wykonanie systemu oddymiania. Wycena obejmuje dostawę i montaż kłapy dymowej (150x220 cm), wyłazłów, drabinek, podstaw, obróbek dekarских, siłowników elektrycznych, centrali UCS, czujnika deszczu-wiatru, przycisków oddymiania i przewietrzania, automatyki drzwi napowietrzających, siłowników drzwiowych, elektrozamków oraz integracji z SSP/KD i próby scenariusza pożarowego.

Pytanie 15

Na rysunku IE08 „Rzut parteru – plan instalacji SSP/DSO” w legendzie wskazano m.in. moduły WENT przeznaczone do wyłączenia wentylacji i klimatyzacji, moduły KP przeznaczone do zwolnienia kłapy ppoż. oraz moduły KD przeznaczone do zwolnienia kontroli dostępu. Prosimy o potwierdzenie, że zakres zamówienia obejmuje kompletne wykonanie sterowań i integracji pożarowych, w tym wyłączenie wentylacji i klimatyzacji, zwolnienie kłap ppoż., zwolnienie kontroli dostępu, uruchomienie scenariusza pożarowego, testy międzybranżowe oraz dokumentację potwierdzającą prawidłowe działanie systemów.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że zakres zamówienia obejmuje kompletne wykonanie sterowań i integracji pożarowych przy użyciu modułów WENT, KP oraz KD. Wykonawca odpowiada za automatyczne wyłączenie wentylacji i klimatyzacji, zwolnienie kłap ppoż., zwolnienie blokad kontroli dostępu, uruchomienie scenariusza pożarowego, testy międzybranżowe oraz dokumentację potwierdzającą prawidłowe działanie systemów.

Pytanie 16

W dokumentacji elektrycznej wskazano system DSO, jego połączenie z SSP i BMS, wymagania dotyczące zasilania awaryjnego, priorytetów, słyszalności sygnałów oraz zrozumiałości mowy. Prosimy o potwierdzenie, które kondygnacje i pomieszczenia mają być objęte systemem DSO oraz czy do zakresu Wykonawcy należy wykonanie pomiarów STI, pomiarów poziomu

dźwięku, konfiguracji komunikatów, testów z SSP oraz pełnej dokumentacji odbiorowej.

Odpowiedź: Systemem DSO należy objąć wszystkie kondygnacje oraz pomieszczenia obiektu wskazane w dokumentacji elektrycznej i ppoż. pod kątem priorytetów, słyszalności sygnałów oraz zrozumiałości mowy. Do zakresu obowiązków Wykonawcy należy bezwzględne wykonanie pomiarów wskaźnika zrozumiałości mowy (STI), pomiarów poziomu dźwięku, konfiguracja komunikatów centrali, testy współdziałania z systemem SSP oraz przekazanie pełnej dokumentacji odbiorowej.

Pytanie 17

Na rysunku A-13 „Zabudowa szklana” wskazano wewnętrzne zabudowy szklane S1–S7 jako „zabudowa szklana bezramowa”, materiał „szkło, metal”, z klasami odporności ogniowej EI 60, EI 30 i EI 15. W uwagach wskazano m.in. „Zabudowa szklana osadzona w systemie bezramowym”, „okucia wykonane ze stali kwasoodpornej” oraz „szklenie ze szkła bezpiecznego”. Prosimy o potwierdzenie, że zakres zamówienia obejmuje dostawę i montaż kompletnych zabudów szklanych S1–S7 wraz z systemem bezramowym, szkłem o wymaganej odporności ogniowej, okuciami, oznaczeniami dostępności, certyfikatami i robotami montażowymi. Prosimy również o doprecyzowanie, czy wszystkie wskazane klasy EI należy traktować jako wymagane do wyceny.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że zakres zamówienia obejmuje dostawę i montaż kompletnych, bezramowych zabudów szklanych S1-S7 ze szkła bezpiecznego (metal, szkło) wraz z okuciami ze stali kwasoodpornej i oznaczeniami dostępności. Wszystkie wskazane klasy odporności ogniowej (EI 15, EI 30, EI 60) są bezwzględnie wymagane do wyceny i muszą posiadać odpowiednie certyfikaty i dokumentację odbiorową.

Pytanie 18

Rysunek A-15 „Balustrada drewniana” oraz rysunek A-16 „Balustrada stalowa” wskazują szczegółowe typy balustrad przewidziane do wykonania. Prosimy o potwierdzenie, że wszystkie typy balustrad drewnianych i stalowych wskazane na rysunkach A-15 i A-16 wchodzą w zakres obecnego zamówienia. Prosimy

również o ewentualne doprecyzowanie ilości i zakresu wykonania tych elementów.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że wszystkie typy balustrad drewnianych i stalowych szczegółowo opisane na rysunkach A-15 i A-16 wchodzą w zakres obecnego zamówienia. Ilości i lokalizacja wynikają bezpośrednio z rzutów oraz przekrojów budowlanych obejmujących te elementy.

Pytanie 19

Na rysunkach architektonicznych, m.in. A-01 „Rzut parteru”, wskazano liczne elementy o wymaganej klasie odporności ogniowej, m.in. EI 15, EI 30, EI 60, REI 60 i REI 120, w tym pionowe pasy z materiału niepalnego o klasie EI60. W opisie PAB wskazano także wydzielenia stref pożarowych ścianami REI 120, stropami REI 120 oraz drzwiami EI 60. Prosimy o potwierdzenie, że do wyceny należy przyjąć kompletne rozwiązania systemowe dla wszystkich elementów EI/REI wskazanych w dokumentacji, w tym płyty ognioodporne, systemy suchej zabudowy, obudowy, uszczelnienia złączy, dylatacji i przejść instalacyjnych, certyfikaty, oznakowanie oraz dokumentację odbiorową.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że do wyceny należy przyjąć kompletne, certyfikowane rozwiązania systemowe dla wszystkich elementów EI/REI wskazanych w dokumentacji (w tym płyty ognioodporne, systemy suchej zabudowy, obudowy, uszczelnienia złączy, dylatacji i przejść instalacyjnych) wraz z oznakowaniem i pełną dokumentacją odbiorową. Dotyczy to m.in. wydzieleni stref pożarowych ścianami i stropami REI 120, drzwiami EI 60 oraz pionowych pasów z materiału niepalnego o klasie EI 60.

Pytanie 20

Na rysunkach architektonicznych, m.in. A-01 „Rzut parteru” oraz A-03 „Rzut poddasza”, wskazano zapis: „Podkonstrukcja stanowiąca element wsporczy dla roślin wg projektu zieleni”. Projekt architektury krajobrazu zawiera również elementy związane z podporami lub kratkami na pnącza. Prosimy o potwierdzenie, czy wykonanie podkonstrukcji wsporczej dla roślin wchodzi w zakres obecnego zamówienia. Jeżeli tak, prosimy o doprecyzowanie jej

lokalizacji, parametrów technicznych, materiału, sposobu mocowania oraz ilości.

Odpowiedź: Wykonanie podkonstrukcji wsporczej pod rośliny pnące wchodzi w zakres obecnego zamówienia. Parametry techniczne, materiał oraz sposób montażu należy przyjąć zgodnie z Projektem technicznym architektury krajobrazu oraz uszczegółowieniem w projekcie zieleni.

Pytanie 21

Na rysunku PZT-01 w legendzie wskazano: „Projektowana przebudowa zjazdu wg. odrębnego opracowania”. Prosimy o potwierdzenie, czy przebudowa zjazdu z ul. Łomaskiej wchodzi w zakres obecnego zamówienia. Jeżeli tak, prosimy o wskazanie, gdzie znajduje się odrębne opracowanie dotyczące zjazdu albo o jego udostępnienie.

Odpowiedź: Przebudowa zjazdu z ul. Łomaskiej wchodzi w zakres obecnego zamówienia. Wspomniane w legendzie rysunku PZT-01 „odrębne opracowanie” stanowi część wielobranżowego projektu budowlanego (branża drogowa) i jest dołączone do dokumentacji przetargowej.

Pytanie 22

W przedmiarze robót drogowych, poz. 2, wskazano „Mechaniczne wykonanie koryta na całej szerokości jezdni i chodników w gruncie kat. I-IV głębokości 26 cm”. W obliczeniach tej pozycji pojawiają się powierzchnie: „ciągi piesze z nawierzchni mineralnej 746,15”, „wejście 177,44”, „nawierzchnia utwardzona z płyt 36,96”, suma „960,55”, a następnie ilość po korekcie „288,17 m²”.

Odpowiedź: Podstawą wyceny ryczałtowej jest rysunek zagospodarowania terenu oraz konstrukcji nawierzchni. Wykazana ilość po korekcie (288,17 m²) jest prawidłowa dla tej konkretnej pozycji przedmiarowej, jednak Wykonawca zobowiązany jest do skalkulowania pełnego profilu korytowania pod nawierzchnie mineralne, wejścia i płyty o łącznej powierzchni 960,55 m² zgodnie z rysunkami branżowymi.

Pytanie 23

Na rysunkach PT-K03.5 „Szczegół wzmocnienia belki stropowej WS1” oraz PT-K02.5 „Szczegół wzmocnienia belki stropowej WS2” wskazano wzmocnienia belek stropowych, konieczność odciążenia każdej belki przed wykonaniem wzmocnienia oraz zabezpieczenie elementów do klasy R30. Prosimy o doprecyzowanie, czy do wyceny należy przyjąć kompletne wykonanie wzmocnień stropów drewnianych, obejmujące odciążenie belek, podparcia tymczasowe, elementy stalowe, zabezpieczenie antykorozyjne, zabezpieczenie ogniowe do wymaganej klasy, roboty montażowe, naprawy po montażu oraz prace towarzyszące.

Odpowiedź: Do wyceny należy przyjąć kompletne wykonanie wzmocnień stropów drewnianych. Zakres ten obejmuje: tymczasowe podparcia, odciążenie belek przed montażem wzmocnień, elementy stalowe, zabezpieczenie antykorozyjne, zabezpieczenie ogniochronne do klasy R30 oraz naprawy wykończeniowe po montażu.

Pytanie 24

Na rysunkach nadproży stalowych wskazano, że belki i nadproża należy realizować po uprzednim występlowaniu stropów, belki montować metodą wkuwania, a rozkucia wykonywać dopiero po montażu belki lub nadproża. Prosimy o potwierdzenie, że zakres zamówienia obejmuje również niezbędne roboty tymczasowe i zabezpieczające, w tym stemplowanie, podparcia, odciążenie elementów istniejących, etapowanie robót, zabezpieczenie przyległych elementów budynku oraz odtworzenie uszkodzonych tynków i wykończeń po wykonaniu wkuć i rozkuć.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że zakres zamówienia obejmuje wszelkie niezbędne roboty tymczasowe i zabezpieczające. Wycena musi zawierać stemplowanie stropów, podparcia, etapowanie robót, ochronę przyległych elementów oraz pełne odtworzenie zniszczonych tynków i malowania po wykonaniu wkuć i rozkuć.

Pytanie 25

Na rysunkach konstrukcyjnych wskazano, że przed wykonaniem należy sprawdzić pomiary na budowie, a w razie potrzeby elementy stalowe docinać na budowie tak, aby dopasować je do geometrii ścian istniejących. Prosimy o wyjaśnienie, czy ewentualne zwiększenie zakresu robót wynikające z różnic pomiarowych, odchyłek geometrii istniejących ścian, konieczności docinania elementów lub zmiany detali montażowych będzie traktowane jako element ryzyka Wykonawcy, czy jako zmiana zakresu, jeżeli nie wynikało jednoznacznie z dokumentacji projektowej.

Odpowiedź: Z uwagi na ryczałtowy charakter umowy, ryzyko wynikające z odchyłek geometrycznych istniejących murów, konieczności docinania i dopasowywania elementów stalowych na budowie obciąża Wykonawcę. Przed przystąpieniem do robót prefabrykacyjnych wymagane jest sprawdzenie wymiarów z natury.

Pytanie nr 26

Na rysunkach fundamentów wskazano, że posadowienie należy wykonać na nienaruszonym gruncie, a w przypadku wystąpienia gruntów w stanie luźnym należy przegłębić wykop do głębokości ok. 1,0 m poniżej poziomu fundamentów, dogęścić podłoże i wymieniać grunt warstwami. Wskazano także konieczność odbioru geotechnicznego dna wykopu. Prosimy o doprecyzowanie, czy w cenie oferty należy uwzględnić potencjalną wymianę gruntu w przypadku stwierdzenia gruntów nienośnych, czy zakres ten będzie rozliczany jako robota dodatkowa po odbiorze geotechnicznym. Prosimy również o wskazanie, czy Zamawiający posiada szczegółowe dane geotechniczne pozwalające oszacować zakres ewentualnej wymiany gruntu.

Odpowiedź: Cena oferty musi uwzględniać wykonanie posadowienia zgodnie z dokumentacją projektową, w tym wykonanie robót na nienaruszonym gruncie, obsługę geotechniczną oraz ewentualną wymianę gruntu w przypadku stwierdzenia gruntów nienośnych lub gruntów w stanie luźnym. Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w cenie ryczałtowej oferty potencjalną konieczność przegłębienia wykopu, dogęszczenia podłoża oraz wymiany gruntu warstwami, zgodnie z wymaganiami dokumentacji projektowej i zaleceniami wynikającymi z odbioru geotechnicznego dna wykopu. Zamawiający informuje, że ewentualna konieczność

wykonania ww. robót nie będzie stanowiła podstawy do zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy.

Pytanie nr 27

Na rysunkach dotyczących więźby dachowej wskazano, że elementy więźby w miejscach usuwanych otworów lub elementy zdegradowane należy wymienić na nowe, a zdegradowane elementy istniejącej więźby należy wzmocnić lub wymienić w zależności od stanu degradacji. Wskazano również, że elementy zalane należy osuszyć i zabezpieczyć środkami grzybobójczymi. Prosimy o doprecyzowanie, jaki zakres wymiany, wzmocnienia, osuszania i zabezpieczenia istniejącej więźby dachowej należy przyjąć do wyceny. Prosimy również o wyjaśnienie, czy w przypadku stwierdzenia na budowie większego zakresu degradacji więźby niż wynikający z dokumentacji, roboty te będą traktowane jako roboty dodatkowe.

Odpowiedź: Inwestor wymaga uwzględnienia w wycenie wymiany i wzmocnienia zdegradowanych elementów więźby oraz osuszenia i zabezpieczenia środkami grzybobójczymi elementów zalanych w zakresie opisanym w projekcie.

Pytanie nr 28

Rysunki PT-K06.1 „Konstrukcja tarasu drewnianego” oraz PT-K04.2 „Konstrukcja łącznika drewnianego” wskazują elementy drewniane klasy C24, wilgotność drewna poniżej 15%, impregnację, zabezpieczenie preparatami ogniochronnymi i biochronnymi oraz zabezpieczenie olejowo-woskowe. Prosimy o potwierdzenie, że zakres zamówienia obejmuje kompletne wykonanie konstrukcji tarasu drewnianego i łącznika drewnianego wraz z impregnacją, zabezpieczeniem ogniochronnym i biochronnym, zabezpieczeniem olejowo-woskowym, połączeniami, docinkami na budowie oraz robotami towarzyszącymi.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że zakres zamówienia obejmuje kompletne wykonanie konstrukcji tarasu oraz łącznika z drewna klasy C24 o wilgotności poniżej 15%. Wycena musi zawierać impregnację ogniochronną, biochronną, zabezpieczenie olejowo-woskowe, systemowe łączniki oraz roboty towarzyszące.

Pytanie nr 29

Rysunki IE27 „Schemat LAN” oraz IE28 „Elewacja GPD” wskazują szafę GPD 42U, okablowanie LAN, CCTV wewnętrzne i zewnętrzne, KD, urządzenia aktywne, panele krosowe, listwy zasilające, UPS, wentylację szafy oraz elementy organizacji kabli. Prosimy o potwierdzenie, że zakres zamówienia obejmuje kompletne wyposażenie szaf RACK/GPD, w tym panele krosowe, organizery, listwy zasilające, UPS, urządzenia aktywne, wkładki SFP, patchcordy, oznaczenia, pomiary okablowania, konfigurację i dokumentację powykonawczą.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że zakres zamówienia obejmuje kompletne wyposażenie szaf RACK/GPD 42U. Wycena musi uwzględniać panele krosowe, organizery, listwy zasilające, zasilacze UPS, urządzenia aktywne, wkładki SFP, patchcordy, oznakowanie, pomiary dynamiczne okablowania strukturalnego LAN/CCTV, konfigurację oraz dokumentację powykonawczą.

Pytanie nr 30

Na rysunku IE06 „Rzut parteru – plan instalacji oświetlenia podstawowego i awaryjnego” wskazano oprawy oświetlenia podstawowego RETRO, m.in. plafony, kinkiety i żyrandole mosiężne, a także oprawy awaryjne i kierunkowe z czasem podtrzymania 3h. Prosimy o doprecyzowanie wymagań dotyczących opraw retro, w szczególności standardu wykonania, materiału, kolorystyki, sposobu uzgadniania z LWKZ oraz tego, czy należy przyjąć konkretne typy opraw, czy rozwiązania równoważne zaakceptowane na etapie realizacji.

Odpowiedź: Oprawy oświetleniowe RETRO (plafony, kinkiety, żyrandole mosiężne) muszą charakteryzować się wysokim standardem wykonania (szlachetne materiały, stylistyka dopasowana do epoki), odpowiadającym zabytkowemu charakterowi obiektu. Szczegółowe parametry określa zestawienie opraw; dopuszcza się rozwiązania równoważne, pod warunkiem ich wcześniejszego uzgodnienia i uzyskania akceptacji projektanta oraz LWKZ na etapie wykonawczym.

Pytanie 31

Na rysunku IE07 „Rzut parteru – plan instalacji silnoprądowej i LAN” pokazano liczne urządzenia pracowni, m.in. walcarkę do gliny, mieszarkę do gliny,

bełtacz, piec zasadniczy z okapem, piec do prób, komorę natryskową, młyn do ceramiki, koło garncarskie oraz inne elementy wyposażenia. Prosimy o potwierdzenie, czy wskazane urządzenia technologiczne i wyposażenie pracowni stanowią wyłącznie podstawę do wykonania zasilania i instalacji, czy wchodzi również w zakres dostawy Wykonawcy. Jeżeli wchodzi w zakres dostawy, prosimy o doprecyzowanie ich parametrów technicznych, ilości oraz standardu wykonania.

Odpowiedź: Wskazane na rysunku IE07 specjalistyczne urządzenia technologiczne pracowni (walcarka do gliny, mieszarka, bełtacz, piece z okapem, młyn, koło garncarskie itp.) stanowią podkład technologiczny i nie wchodzi w zakres dostawy Wykonawcy robót budowlanych. Wykonawca zobowiązany jest natomiast do wykonania kompletnych instalacji silnoprądowych i zasilających, gniazd, podejść oraz dedykowanych instalacji odciągowych dla tych maszyn.

Pytanie nr 32

Na rysunkach klimatyzacji wskazano przewody freonowe oraz odgałęzienia opisane jako „zaślepiiony króciec – do przyszłego wykorzystania” i „do przyszłego wykorzystania – podłączenia agregatów”. Prosimy o potwierdzenie, czy obecny zakres zamówienia obejmuje jedynie wykonanie przygotowanych, zaślepiionych podejść pod przyszłe urządzenia, czy także dostawę i montaż przyszłych jednostek lub agregatów klimatyzacyjnych. Prosimy również o doprecyzowanie, które elementy klimatyzacji należy przyjąć jako kompletne do uruchomienia w obecnym etapie.

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że rezygnuje z wykonania przewodów freonowych zaprojektowanych do zasilania klimatyzacji precyzyjnej, w tym podejść i odgałęzień opisanych jako „do przyszłego wykorzystania”. W związku z powyższym obecny zakres zamówienia nie obejmuje wykonania przewodów freonowych ani dostawy i montażu urządzeń klimatyzacji precyzyjnej przewidzianych do przyszłego wykorzystania. Pozostały zakres instalacji klimatyzacji należy wykonać zgodnie z dokumentacją projektową.

Pytanie nr 33

W opisie instalacji sanitarnych wskazano, że należy wykonać uszczelnienia przewodów przechodzących przez otwory w ścianach i stropach, obróbkę dekarską w miejscach przechodzenia przewodów przez dach, ognioodporne uszczelnienia oraz rewizje kanałowe. Prosimy o potwierdzenie, że zakres zamówienia obejmuje wszystkie przejścia instalacyjne, uszczelnienia pożarowe, obróbki dachowe, rewizje kanałowe, elementy regulacyjne, podwieszenia i prace wykończeniowe związane z prowadzeniem instalacji sanitarnych przez istniejący budynek.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że zakres zamówienia obejmuje wszystkie przejścia instalacyjne przez istniejący budynek, systemowe i ognioodporne uszczelnienia pożarowe (przepusty) w ścianach i stropach, obróbki dekarские w miejscach przechodzenia pionów przez dach, rewizje kanałowe, elementy regulacyjne, podwieszenia oraz roboty wykończeniowe i odtworzeniowe.

Pytanie nr 34

W Projekcie technicznym instalacji sanitarnych, PT_WILLA RAABEGO_IS_OPIS, w części „Wymagania w zakresie komunikacji z BMS”, wskazano, że urządzenia mają mieć możliwość zdalnego odczytu parametrów centrali oraz sterowania, w tym odczytu temperatury i wilgotności powietrza, kąta otwarcia przepustnic, stopnia zabrudzenia filtrów, sterowania nagrzewnicą i chłodnicą, pracy wentylatora oraz temperatury w pomieszczeniu. W tym samym opracowaniu wskazano również, że instalacje elektryczne, mechaniczne i szafy automatyki dla systemów wentylacji i sterowania muszą być wykonane zgodnie z wymaganiami. Prosimy o doprecyzowanie, czy w zakresie Wykonawcy jest wykonanie kompletnego systemu automatyki/BMS wraz z wizualizacją, sterownikami, szafami automatyki, okablowaniem, czujnikami, licencjami i integracją z urządzeniami HVAC, czy wyłącznie dostawa urządzeń przygotowanych do komunikacji z BMS.

Odpowiedź: W zakresie Wykonawcy jest wykonanie kompletnego systemu automatyki i BMS wraz z pełną wizualizacją. Wykonawca musi dostarczyć i zamontować sterowniki, szafy automatyki, okablowanie, czujniki (temperatury, wilgotności powietrza, stopnia zabrudzenia filtrów, kąta otwarcia przepustnic),

zakupić licencje oraz w pełni zintegrować system z urządzeniami HVAC (w tym sterowanie nagrzewnicą/chłodnicą i wentylatorem).

Pytanie nr 35

Dokumentacja przewiduje liczne powiązania między instalacjami SSP, DSO, oddymianiem, KD, kłapami pożarowymi, wentylacją, klimatyzacją i BMS.

Prosimy o potwierdzenie, że w zakresie Wykonawcy jest pełna koordynacja międzybranżowa tych systemów, przygotowanie matrycy lub scenariusza sterowań, wykonanie prób funkcjonalnych, testów z udziałem wszystkich branż oraz przekazanie dokumentacji potwierdzającej prawidłową integrację systemów.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że w zakresie Wykonawcy leży pełna koordynacja międzybranżowa systemów (SSP, DSO, oddymianie, KD, kłapy ppoż., wentylacja, klimatyzacja i BMS). Wykonawca odpowiada za przygotowanie matrycy/scenariusza sterowań, przeprowadzenie zintegrowanych prób funkcjonalnych, testów z udziałem wszystkich branż oraz przekazanie dokumentacji potwierdzającej prawidłową integrację.

Pytanie nr 36

Dokumentacja wskazuje, że w przypadku natrafienia na polichromie, sztukaterie, relikty archeologiczne lub inne nieujawnione elementy historyczne wykonawca ma przerwać roboty, zabezpieczyć miejsce i powiadomić właściwe podmioty. Dodatkowo w dokumentacji występują zapisy o odkrywkach pod kątem ewentualnych napisów oraz zachowaniu oryginalnych wykończeń. Prosimy o potwierdzenie, czy w przypadku ujawnienia w trakcie realizacji robót polichromii, sztukaterii, reliktyw archeologicznych, napisów lub innych elementów historycznych, których zakres nie był możliwy do przewidzenia na podstawie dokumentacji projektowej i które będą wymagały wykonania dodatkowych badań, odkrywek, zabezpieczeń, prac konserwatorskich lub zmiany technologii wykonania robót, prace te będą traktowane jako roboty dodatkowe lub zmiana zakresu umowy. Prosimy również o potwierdzenie, czy w przypadku konieczności wstrzymania robót z przyczyn niezależnych od Wykonawcy,

związanych z odkryciem takich elementów i koniecznością uzyskania uzgodnień lub decyzji właściwych służb, termin realizacji umowy zostanie odpowiednio przedłużony o czas przestoju oraz czas niezbędny do uzyskania wymaganych uzgodnień.

Odpowiedź: W przypadku ujawnienia w trakcie robót nieprzewidzianych polichromii, sztukaterii, napisów lub reliktyw archeologicznych, których zakres nie był możliwy do przewidzenia, prace te będą traktowane jako roboty dodatkowe lub zmiana zakresu umowy. Jeżeli zajdzie konieczność wstrzymania robót w celu przeprowadzenia badań lub uzyskania decyzji konserwatorskich z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, termin realizacji umowy zostanie odpowiednio przedłużony o czas przestoju i procedur urzędowych.

Pytanie nr 37

W wielu miejscach dokumentacji wskazano konieczność uzgodnienia detali, kolorystyki lub rozwiązań z projektantem oraz LWKZ, m.in. przy szybie windowym, fasetach, urządzeniach na elewacji, oprawach retro i elementach historyzujących. Prosimy o potwierdzenie, czy ewentualna konieczność wykonania rozwiązań droższych od założonych w dokumentacji, wynikająca z późniejszych uzgodnień z LWKZ lub projektantem, będzie traktowana jako zmiana zakresu lub robota dodatkowa, jeżeli rozwiązania te nie wynikały jednoznacznie z dokumentacji projektowej udostępnionej na etapie postępowania.

Odpowiedź: Uzgodnienia detali, kolorystyki i rozwiązań, w tym m.in. przy szybie windowym, fasetach, urządzeniach na elewacji, oprawach retro i elementach historyzujących, należy prowadzić w oparciu o dokumentację projektową oraz wymagania określone w dokumentach zamówienia. W przypadku konieczności doprecyzowania lub zmiany materiałów, rozwiązań albo kolorystyki, Wykonawca zobowiązany będzie do stosowania materiałów i rozwiązań równoważnych, mieszczących się w standardzie określonym w dokumentacji projektowej oraz w kosztach przyjętych w ofercie.

Pytanie nr 38

Ze względu na obszerność dokumentacji projektowej, wielobranżowy charakter zamówienia, liczbę zagadnień wymagających doprecyzowania oraz konieczność rzetelnego uwzględnienia odpowiedzi Zamawiającego w kalkulacji ofertowej, wnosimy o przesunięcie terminu składania i otwarcia ofert na dzień 3 lipca 2026 r. Przesunięcie terminu pozwoli wykonawcom na dokładną analizę dokumentacji, uwzględnienie udzielonych wyjaśnień oraz przygotowanie rzetelnych ofert.

Odpowiedź: Zamawiający przychyła się do wniosku w zakresie przedłużenia terminu składania i otwarcia ofert. Jednocześnie Zamawiający informuje, że termin składania i otwarcia ofert zostaje przesunięty na dzień 8 lipca 2026 r.

Pytanie nr 39

Konstrukcja windy zostanie obudowana w całości taflami szklanymi w systemie bezramowym, czy dopuszczalne jest wykonanie obudowy szybu szkłem bezpiecznym w systemie mocowania szkła w ramkach?

Odpowiedź: Zgodnie z dokumentacją projektową konstrukcja windy ma zostać obudowana w całości taflami szklanymi w systemie bezramowym. Zmiana na system mocowania szkła bezpiecznego w ramach na etapie składania ofert jest niedopuszczalna; ewentualne odstępstwo technologiczne może być rozpatrywane wyłącznie na etapie realizacji po uzyskaniu pisemnej zgody Projektanta oraz LWKZ.

Pytanie nr 40

Czy udostępni Państwo wszystkie przedmiary robót w wersji edytowalnej: ATH, XML, XLSX?

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że nie przewiduje udostępnienia przedmiarów robót w wersji edytowalnej ATH, XML ani XLSX.

Pytanie nr 41

W jakim standardzie wykonać stolarkę okienną: okna jednoramowe czy skrzynkowe? W zestawieniu stolarki są okna jednoramowe w opisie okna skrzynkowe. Jeśli będziemy trzymać się opisu to zespoleń 4/16/4 nie pozwoli nam uzyskać współczynnika 0,9w/(m²k).

Odpowiedź: Wykonawca jest bezwzględnie zobowiązany do osiągnięcia wymaganego w dokumentacji współczynnika przenikania ciepła na poziomie 0,9. Skoro klasyczne okna skrzynkowe z podstawowym zespoleniem szyb 4/16/4 nie pozwalają na uzyskanie tego parametru, do wyceny należy przyjąć rozwiązanie techniczne, które spełni ten wymóg bez naruszania estetyki zabytkowej. Oznacza to konieczność zastosowania nowoczesnych, energooszczędnych okien jednoramowych o profilu stylizowanym na zabytkowy (wyposażonych w pakiety trzyszybowe) lub zaawansowanych okien skrzynkowych, w których wewnętrzne skrzydło posiada ciepły pakiet szybowy gwarantujący uzyskanie docelowego parametru. Wiążący dla kalkulacji jest końcowy parametr izolacyjności termicznej.

Pytanie nr 42

W przedmiarze robót budowlanych ujęto pozycję "Projektowany eksponat (podświetlony) – wg. odrębnego opracowania, zgodnie z wytycznymi użytkownika na etapie prac wykonawczych", jednak żaden z udostępnionych dokumentów nie zawiera parametrów technicznych tego obiektu. Prosimy o wskazanie, czym fizycznie jest eksponat oraz czy w zakresie wyceny Wykonawcy znajduje się jego dostawa, czy wyłącznie montaż obiektu dostarczonego przez Zamawiającego. Prosimy również o wskazanie, czy w cenie ofertowej należy uwzględnić fundament/podstawę (wraz z wymiarami) pod eksponat oraz przyłącze elektryczne zasilające podświetlenie (wraz z parametrami zasilania) oraz o jednoznaczne określenie zakresu i odpowiedzialności za ten element przed terminem składania ofert.

Odpowiedź: Pozycja przedmiarowa dotycząca „Projektowanego eksponatu (podświetlonego)” nie nakłada na Wykonawcę obowiązku zakupu i dostawy samego elementu ekspozycyjnego. Fizyczna dostawa eksponatu leży po stronie Zamawiającego (Użytkownika). W pełnym zakresie wyceny Wykonawcy znajduje się natomiast: przygotowanie i wykonanie odpowiedniego fundamentu lub podstawy montażowej pod eksponat (wraz z gabarytami), doprowadzenie dedykowanego przyłącza elektrycznego i okablowania zasilającego podświetlenie oraz końcowy montaż, stabilne osadzenie oraz podłączenie obiektu dostarczonego przez Inwestora. Prace te należy skoordynować na etapie wykonawczym zgodnie z ostatecznymi wytycznymi użytkownika.

Pytanie nr 43

W opisie technicznym wskazano, że ściany zewnętrzne należy ocieplić od wewnątrz warstwą izolacji termicznej o łącznej grubości 18 cm i współczynniku $\lambda=0,044$ W/mK. Natomiast na rysunkach detali warstw (rys. A18) ta sama warstwa opisana jest parametrem $\lambda=0,025$ W/mK. Dodatkowo w przedmiarze robót brak jest pozycji dotyczącej wykonania ocieplenia wewnętrznego ściany SZI. Prosimy o jednoznaczne potwierdzenie czy płyty z wełny mineralnej jako ocieplenie ścian SZI ma zostać uwzględnione w wycenie i jeśli tak to czy współczynnik $\lambda=0,044$ W/mK jest poprawnie przyjęty?

Odpowiedź: Wykonanie izolacji termicznej ścian SZI od wewnątrz musi zostać bezwzględnie uwzględnione w cenie oferty ryczałtowej, pomimo braku dedykowanej pozycji w pomocniczym przedmiarze robót. Właściwym, poprawnym i obowiązującym do kalkulacji parametrem materiału izolacyjnego (płyt z wełny mineralnej lub płyt dedykowanych) o łącznej grubości 18 cm jest współczynnik = 0,025 wskazany wprost na rysunku detali warstw A18. Wartość = 0,044 podana w opisie technicznym stanowi omyłkę pisarską i należy ją zignorować, gdyż uniemożliwiłaby ona spełnienie kryteriów ochrony cieplnej obiektu.

Pytanie nr 44

Dokumentacja architektoniczna precyzuje wykonanie na istniejących ścianach zewnętrznych budynku dwóch różnych rodzajów tynku – tynku ciepłochronnego (opis PaB) oraz tynku zewnętrznego historycznego (rys. A-18 – Detale warstw). W związku ze sprzecznymi zapisami dotyczącymi wykończenia ścian prosimy o jednoznaczne potwierdzenie, który rodzaj tynku należy zastosować oraz w jakim systemie wyprawy elewacyjnej należy wykonać tynkowanie ścian zewnętrznych, gdyż przedmiar pomocniczy wskazuje na pomieszczenie kilku różnych wypraw elewacyjnych w jednym dziale.

Odpowiedź: Jako ostateczną, zewnętrzną wyprawę elewacyjną na istniejących ścianach budynku należy zastosować system tynku zewnętrznego historycznego (system renowacyjny na bazie wapna trasowego) zgodnie z rysunkiem detali warstw A-18. Wskazany w opisie PaB „tynk ciepłochronny” należy traktować wyłącznie jako

technologiczną warstwę podkładową lub wyrównującą istniejące nierówności muru ceglanego, o ile jej użycie jest dopuszczone w certyfikowanym systemie renowacyjnym. Całość systemu elewacyjnego musi być spójna, paroprzepuszczalna i zgodna z wytycznymi Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (LWKZ).

Pytanie nr 45

Prosimy o wskazanie sposobu wykończenia ściany SZI od wewnątrz która ma być docieplona izolacją termiczną o gr 18 cm.

Odpowiedź: Wykończenie ściany SZI od strony wewnętrznej (po nałożeniu 18 cm izolacji termicznej) musi zostać zrealizowane w technologii systemowej odpowiadającej wybranemu materiałowi izolacyjnemu. Do wyceny należy przyjąć wykonanie warstwy zbrojącej z siatką z włókna szklanego, nałożenie paroprzepuszczalnego tynku cienkowarstwowego lub gładzi (np. na bazie wapna) oraz pomalowanie całości paroprzepuszczalną farbą krzemianową (silikatową). Rozwiązanie to zapobiegnie powstawaniu barier dla pary wodnej i zminimalizuje ryzyko kondensacji międzywarstwowej.

Pytanie nr 46

W przedmiarze robót budowlanych, w dziale „Zagospodarowanie terenu”, poz. 224 ujęto pozycję: „Projektowany eksponat (podświetlony) – wg odrębnego opracowania, zgodnie z wytycznymi użytkownika na etapie prac wykonawczych” w ilości 1 szt. Element ten został również wskazany w dokumentacji zagospodarowania terenu, m.in. na rysunku PZT-01 oraz w dokumentacji zieleni/małej architektury, w tym na rysunku Z-01 „Dobór gatunkowy” i rysunku Z-02 „Projektowane ogrodzenia oraz elementy małej architektury”, jako projektowany eksponat podświetlony. W opisie technicznym architektury krajobrazu, w pkt 8.6 „Eksponat”, wskazano natomiast, że projektowany eksponat należy wykonać na etapie realizacji prac wykonawczych zgodnie z wytycznymi użytkownika. Prosimy o doprecyzowanie, czy wykonanie projektowanego eksponatu podświetlonego wchodzi w zakres obecnego zamówienia. Jeżeli tak, prosimy o udostępnienie odrębnego opracowania lub wskazanie minimalnych parametrów niezbędnych do wyceny, w szczególności: formy, wymiarów, materiału, sposobu

posadowienia, zakresu podświetlenia, zasilania, sterowania, wymagań montażowych oraz ewentualnych wymagań konserwatorskich lub użytkowych.

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że zakres zamówienia nie obejmuje dostawy samego eksponatu. Eksponat zostanie dostarczony przez Zamawiającego lub Użytkownika na etapie realizacji prac wykonawczych. W zakresie Wykonawcy należy natomiast uwzględnić przygotowanie miejsca pod montaż eksponatu, w tym wykonanie odpowiedniej podstawy lub fundamentu montażowego, doprowadzenie zasilania elektrycznego i okablowania dla podświetlenia, a także montaż, stabilne osadzenie oraz podłączenie eksponatu dostarczonego przez Zamawiającego lub Użytkownika. Szczegółowe rozwiązania dotyczące formy, gabarytów, sposobu posadowienia oraz podświetlenia eksponatu zostaną doprecyzowane na etapie realizacji prac wykonawczych zgodnie z wytycznymi Użytkownika, z uwzględnieniem dokumentacji projektowej oraz ewentualnych wymaganych uzgodnień.

Pytanie nr 47

W zestawieniu stolarki okiennej A-10 wskazano parapety zewnętrzne oraz wewnętrzne, natomiast w przedmiarze robót budowlanych ujęto podokienniki w łącznej ilości 65 szt., bez rozróżnienia na zewnętrzne i wewnętrzne. Prosimy o potwierdzenie, czy ilość 65 szt. obejmuje łącznie parapety zewnętrzne i wewnętrzne, czy dotyczy tylko jednego rodzaju podokienników. Prosimy również o wskazanie, czy do wyceny należy przyjąć pełny zakres parapetów wynikający z zestawienia stolarki A-10.

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że zakres zamówienia obejmuje wykonanie parapetów zewnętrznych i wewnętrznych. Do wyceny należy przyjąć pełny zakres parapetów wynikający z dokumentacji projektowej, w szczególności z zestawienia stolarki okiennej A-10. Przedmiar robót ma charakter pomocniczy i nie ogranicza zakresu robót wynikającego z dokumentacji projektowej.

Pytanie nr 48

W §16 wzoru umowy przewidziano kary umowne obciążające Wykonawcę, w tym karę za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Mając na uwadze zasadę równości stron stosunku zobowiązaniowego oraz

potrzebę zachowania równowagi kontraktowej, prosimy o rozważenie uzupełnienia wzoru umowy o analogiczne postanowienie przewidujące karę umowną należną Wykonawcy w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego. Proponujemy dodanie zapisu o następującej treści: „Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy, w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.”

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie proponowanej zmiany do wzoru umowy. Postanowienia dotyczące kar umownych pozostają bez zmian.

Pytanie nr 49

W § 7 ust. 6 pkt 1 wzoru umowy wskazano, że łączna kwota wynagrodzenia wypłacona z tytułu odbiorów częściowych robót budowlanych nie może przekroczyć 80% wynagrodzenia brutto. Ze względu na długi, 15-miesięczny okres realizacji zamówienia, szeroki zakres robót oraz konieczność finansowania przez Wykonawcę materiałów, urządzeń, robocizny i prac podwykonawców, prosimy o zmianę powyższego limitu z 80% na 90% wynagrodzenia brutto. Jednocześnie wskazujemy, że powyższa zmiana może wpłynąć na obniżenie wartości składanych ofert przez wykonawców, ponieważ możliwe, że nie będą oni musieli uwzględniać dodatkowego finansowania zewnętrznego. Proponujemy zmianę § 7 ust. 6 pkt 1 poprzez nadanie mu brzmienia: „Po wykonaniu i pozytywnym odbiorze części robót Wykonawcy przysługuje część wynagrodzenia określona zgodnie z protokołem odbioru częściowego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy bez uwag i zastrzeżeń. Łączna kwota wynagrodzenia wypłacona z tytułu odbiorów części robót budowlanych nie może przekroczyć 90% kwoty wynagrodzenia brutto, o której mowa w ust. 1 Umowy.”

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie proponowanej zmiany do wzoru umowy. Postanowienia dotyczące zasad wypłaty wynagrodzenia z tytułu odbiorów częściowych pozostają bez zmian.

II. Zamawiający uzupełnia i uszczegóławia wcześniej udostępnioną dokumentację projektową w zakresie branży sanitarnej dotyczącą instalacji c.o. i c.t.
Zamawiający udostępnia folder pn. „Dokumentacja projektowa – branża sanitarna – uzupełnienie”.

III. Zamawiający informuje, że zmianie ulega termin składania ofert.
Termin składania ofert upływa w dniu **08.07.2026 r. do godziny 12:00**

IV. Mając na uwadze powyższe, zamawiający, działając na podstawie art. 286 ust. 1 ustawy Pzp, wprowadza następujące zmiany do SWZ:

1. Zmianie ulega zapis w rozdziale XVI. SWZ, ust. 1:

Jest:

„1. Wykonawca będzie związany ofertą **do dnia 25.07.2026 r.**”

Powinno być:

„1. Wykonawca będzie związany ofertą do dnia **06.08.2026 r.**”

2. Zmianie ulega zapis w rozdziale XVII. SWZ, ust. 2 i 4:

Jest:

„2. Ofertę należy złożyć poprzez Platformę zakupową **do dnia 02.07.2026 r. do godziny 12:00.**

4. Otwarcie ofert nastąpi w dniu: **02.07.2026 r. o godzinie 13:00.**”

Powinno być:

„2. Ofertę należy złożyć poprzez Platformę zakupową **do dnia 08.07.2026 r. do godziny 12:00.**

4. Otwarcie ofert nastąpi w dniu: **08.07.2026 r. o godzinie 13:00.**”

V. Zamawiający, działając na podstawie art. 271 ust. 1 ustawy Pzp, wprowadza następujące zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu:

1. w ogłoszeniu jest: Sekcja VIII – procedura, 8.1.) Termin składania ofert:
2026-07-02 12:00

w ogłoszeniu powinno być:

2026-**07-08** 12:00

2. w ogłoszeniu jest: Sekcja VIII – procedura, 8.3.) Termin otwarcia ofert:
2026-07-02 13:00

w ogłoszeniu powinno być:

2026-**07-08** 13:00

3. w ogłoszeniu jest: Sekcja VIII – procedura, 8.4.) Termin związania ofertą:
do 2026-07-25

w ogłoszeniu powinno być:

do 2026-**08-06**

Ogłoszenie o zmianie ogłoszenia, zostało przekazane w dniu dzisiejszym do publikacji w Biuletynie Zamówień Publicznych.

.....
Kierownik zamawiającego lub osoba upoważniona
do podejmowania czynności w jego imieniu