

Biała Podlaska, dnia 09.07.2026 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:

- 1. W odpowiedzi na Pytanie nr 26 Zamawiający wskazał, że ewentualna wymiana gruntu w przypadku stwierdzenia gruntów nienośnych obciąża Wykonawcę w ramach ceny ryczałtowej, bez podstaw do zwiększenia wynagrodzenia, mimo braku udostępnionych szczegółowych danych geotechnicznych pozwalających oszacować rzeczywisty zakres tego ryzyka. Prosimy o wyjaśnienie czy różnica między zakresem wymiany gruntu przyjętym w ofercie a stwierdzonym po odbiorze geotechnicznym dna wykopu będzie rozliczana kosztorysem różnicowym robót dodatkowych i zaniechanych na podstawie protokołu konieczności, analogicznie jak w odpowiedziach na Pytania nr 3, 5, 27 i 36. Obecne stanowisko z odpowiedzi na Pytanie nr 26 pozostaje w sprzeczności z zasadą przyjętą dla innych nieprzewidywalnych zakresów robót.**

Do wyceny należy przyjąć wymianę gruntu na odcinku 10,00 mb fundamentów, zgodnie z wymaganiami dokumentacji projektowej dotyczącymi postępowania w przypadku stwierdzenia gruntów nienośnych lub gruntów w stanie luźnym, w szczególności przez usunięcie gruntu nienośnego i zastąpienie go gruntem wskazanym w dokumentacji, zagęszczonym do wymaganych parametrów. Powyższy zakres wymiany gruntu na odcinku 10,00 mb fundamentów należy uwzględnić w cenie ryczałtowej oferty. Wykonawca zobowiązany jest podać w kosztorysie ofertowym cenę jednostkową wymiany gruntu dla 1,00 mb fundamentu, obejmującą pełny zakres robót, materiałów, sprzętu, transportu, zagęszczenia, badań i robót towarzyszących.

- 2. W odpowiedzi na pytanie nr 23 Zamawiający potwierdził zabezpieczenie ogniochronne wzmocnień stropów drewnianych do klasy R30, zgodnie z rysunkiem, podczas gdy opis techniczny dla analogicznych stalowych elementów wzmacniających wskazuje zabezpieczenie do R60 farbą**

pęczniejącą. Prosimy o informację czy klasa R30 dla dwuteowników wzmacniających belki jest wartością docelową uwzględniającą obecne rozwiązanie konstrukcyjne, czy też konieczne jest dodatkowe malowanie elementów stalowych oraz drewnianych farbą pęczniejącą.

Zamawiający doprecyzowuje odpowiedź udzieloną na pytanie nr 23. Belki stalowe wzmacniające istniejące stropy drewniane należy zabezpieczyć ogniowo do klasy R60 farbą pęczniejącą zgodnie z opisem technicznym branży konstrukcyjnej. Dokumentacja projektowa nie przewiduje obowiązku dodatkowego malowania istniejących elementów drewnianych stropu farbą pęczniejącą. W układzie stropu P5 – Strop drewniany istniejący warstwę opisaną jako: „ognioodporny system suchej zabudowy wg wybranego systemu dostosowany do EI 60” należy rozumieć jako system suchego jastrychu / system podłogowy przeznaczony do stosowania na stropach drewnianych, posiadający dokumenty potwierdzające wymaganą klasę odporności ogniowej dla przyjętego układu stropu. Warstwę sufitową w układzie stropu P5 należy wykonać jako ognioodporną płytę wg wybranego systemu dostosowaną do EI 60, zgodnie z dokumentacją projektową i wymaganiami wybranego systemu.

- 3. W odpowiedzi na pytanie nr 27 Zamawiający nie odniósł się do części dotyczącej sytuacji, w której na budowie zostanie stwierdzony większy zakres degradacji więźby dachowej niż wynikający z dokumentacji projektowej. Prosimy o jednoznaczne potwierdzenie, czy w takim przypadku wymiana lub wzmocnienie dodatkowych, nieprzewidzianych w dokumentacji elementów więźby będzie traktowane jako robota dodatkowa rozliczana protokołem konieczności.**

Zamawiający wyjaśnia, że do wyceny należy przyjąć zakres wymiany i wzmocnienia elementów więźby dachowej wynikający z dokumentacji projektowej oraz przedmiaru robót, w szczególności z pozycji 110–114 przedmiaru robót budowlanych, które obejmują: wymianę krokwi zwykłych i kleszczy – 147,420 m, wymianę murałat i podwalin – 12,300 m, wymianę płatwi – 25,000 m, wymianę słupów – 16,800 m oraz wymianę mieczy lub zastrzałów – 5,300 m. Powyższy zakres należy uwzględnić w cenie ryczałtowej oferty. W przypadku stwierdzenia w trakcie robót większego zakresu degradacji więźby dachowej niż wynikający z dokumentacji projektowej oraz przedmiaru robót, wymagającego wymiany lub wzmocnienia dodatkowych elementów, zakres ten będzie podlegał potwierdzeniu przez Inspektora Nadzoru oraz Projektanta. Po potwierdzeniu konieczności wykonania takich prac roboty te będą traktowane jako roboty dodatkowe, rozliczane na podstawie protokołu konieczności zgodnie z postanowieniami umowy.

- 4. W Projekcie wykonawczym architektury, w przekroju P5 „Strop drewniany – istniejący” wskazano m.in. następujące warstwy projektowane: podkład podłogowy 0,8 cm, ognioodporny system suchej zabudowy dostosowany do EI 60 – 2 cm, keramzyt podsypkowy 7 cm, szpryc cementowy 0,5 cm, keramzyt izolacyjny 7 cm, membranę paroprzepuszczalną, ślepy pułap 4 cm, wełnę**

mineralną 7 cm oraz ognioodporną płytę dostosowaną do EI 60 – 1,8 cm. W przedmiarze robót budowlanych brak jest odrębnych pozycji obejmujących wykonanie ww. warstw dla przekroju P5. Prosimy o potwierdzenie czy wykonanie wszystkich wymienionych warstw przekroju P5 należy uwzględnić w cenie oferty ryczałtowej.

Zamawiający potwierdza, że wykonanie wszystkich warstw układu P5 – Strop drewniany istniejący należy uwzględnić w cenie ryczałtowej oferty. Przegrodę należy wykonać w układzie warstw wskazanym w Projekcie wykonawczym architektury, zgodnie z opisem dla przekroju P5 – Strop drewniany istniejący, z uwzględnieniem doprecyzowania udzielonego w odpowiedzi na pytanie nr 2. W układzie stropu P5 – Strop drewniany istniejący warstwę opisaną jako: „ognioodporny system suchej zabudowy wg wybranego systemu dostosowany do EI 60” należy rozumieć jako system suchego jastrychu / system podłogowy przeznaczony do stosowania na stropach drewnianych, posiadający dokumenty potwierdzające wymaganą klasę odporności ogniowej dla przyjętego układu stropu. Warstwę sufitową w układzie stropu P5 należy wykonać jako ognioodporną płytę wg wybranego systemu dostosowaną do EI 60, zgodnie z dokumentacją projektową i wymaganiami wybranego systemu. Brak odrębnych pozycji przedmiarowych dla poszczególnych warstw P5 nie wyłącza obowiązku ich wykonania. Przedmiar robót ma charakter pomocniczy, a podstawą wyceny jest całość dokumentacji projektowej.

- 5. W Projekcie wykonawczym architektury, w przekroju P5 „Strop drewniany – istniejący” wskazano warstwę: ognioodporny system suchej zabudowy wg wybranego systemu dostosowany do EI 60 – 2 cm. Zapis wskazuje jedynie na wymaganą klasę odporności ogniowej EI 60. Prosimy o potwierdzenie, czy do wyceny należy przyjąć certyfikowane, systemowe rozwiązanie suchej zabudowy gwarantujące uzyskanie klasy EI 60 dla całego przekroju stropu P5, np. w systemie Rigips lub równoważnym, oraz czy takie rozwiązanie systemowe może zostać przyjęte jako podstawa wyceny.**

Zamawiający wyjaśnia, że do wyceny należy przyjąć kompletne rozwiązanie systemowe dla układu P5 – Strop drewniany istniejący, zgodne z dokumentacją projektową oraz doprecyzowaniem udzielonym w odpowiedzi na pytanie nr 2. Wymaganą odporność ogniową istniejących stropów drewnianych oznaczonych jako P5 należy zapewnić poprzez wykonanie kompletnego rozwiązania systemowego przewidzianego w dokumentacji projektowej. W układzie stropu P5 – Strop drewniany istniejący warstwę opisaną jako: „ognioodporny system suchej zabudowy wg wybranego systemu dostosowany do EI 60” należy rozumieć jako system suchego jastrychu / system podłogowy przeznaczony do stosowania na stropach drewnianych, posiadający dokumenty potwierdzające wymaganą klasę odporności ogniowej dla przyjętego układu stropu. Warstwę sufitową w układzie stropu P5 należy wykonać jako ognioodporną płytę wg wybranego systemu dostosowaną do EI 60, zgodnie z dokumentacją projektową i wymaganiami wybranego systemu. Zamawiający nie wskazuje konkretnego producenta systemu. Do wyceny i realizacji można przyjąć

rozwiązanie systemowe dowolnego producenta, pod warunkiem spełnienia wymagań dokumentacji projektowej, wymagań ochrony przeciwpożarowej oraz posiadania dokumentów potwierdzających wymaganą klasę odporności ogniowej dla przyjętego układu stropu.

- 6. W opisie projektu oraz w przedmiarze robót budowlanych brak jest odrębnej pozycji dotyczącej malowania gotowego tynku elewacyjnego. Prosimy o potwierdzenie, czy po wykonaniu tynku elewacyjnego konieczne jest dodatkowe malowanie elewacji farbą elewacyjną w celu uzyskania docelowej kolorystyki.**

Zamawiający potwierdza, że po wykonaniu tynku zewnętrznego należy wykonać malowanie elewacji farbą elewacyjną. Kolorystyka elewacji powinna być zgodna z dokumentacją projektową, w szczególności z rysunkiem A-08 Elewacje, przy czym dokładną kolorystykę należy uzgodnić na etapie prac wykonawczych z Zamawiającym oraz LWKZ (Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków). Zakres ten należy uwzględnić w cenie ryczałtowej oferty. Przedmiar robót ma charakter pomocniczy, a podstawą wyceny jest całość dokumentacji projektowej.

- 7. W opisie projektu zagospodarowania terenu wskazano, że projektowana wiatra garażowo-śmietnikowa ma być wyposażona w instalację fotowoltaiczną na dachu. Jednocześnie na rysunku W-01_WIATA, w dokumentacji elektrycznej oraz w przedmiarach robót nie odnaleziono szczegółowego opracowania instalacji PV ani informacji pozwalających na jej jednoznaczną wycenę. Prosimy o potwierdzenie, czy kompletna instalacja fotowoltaiczna na dachu wiaty wchodzi w zakres obecnego zamówienia. Jeżeli tak, prosimy o udostępnienie projektu instalacji fotowoltaicznej albo wskazanie co najmniej:**
- wymaganej mocy instalacji w kWp,
 - liczby i mocy modułów,
 - parametrów falownika,
 - rodzaju konstrukcji montażowej,
 - zakresu okablowania DC i AC,
 - wymaganych zabezpieczeń,
 - miejsca i sposobu przyłączenia,
 - zakresu pomiarów, uruchomienia i dokumentacji powykonawczej.

Zamawiający informuje, że instalacja fotowoltaiczna na dachu wiaty garażowo-śmietnikowej nie wchodzi w zakres zamówienia.

- 8. W przedmiarze pomocniczym brakuje pełnych ilości stali zbrojeniowej wynikających z projektu, a dla projektowanych stropów gęstożebrowych nie udostępniono zestawienia stali. Prosimy o potwierdzenie czy stal zbrojeniową należy przyjąć do wyceny na podstawie projektu oraz doliczyć ją dodatkowo dla stropów gęstożebrowych.**

Zamawiający wyjaśnia, że stal zbrojeniową należy przyjąć do wyceny na podstawie dokumentacji projektowej, w zakresie niezbędnym do kompletnego wykonania robót konstrukcyjnych.

Zakres ten należy uwzględnić w cenie ryczałtowej oferty. Przedmiar robót ma charakter pomocniczy, a podstawą wyceny jest całość dokumentacji projektowej.

9. Czy Zamawiający dopuści rozwiązanie, w którym poszczególne instalacje będą zarządzane przez dedykowane systemy dziedzinowe, natomiast system BMS będzie pełnił funkcję wizualizacji oraz monitorowania wybranych parametrów pracy instalacji?

Zamawiający nie dopuszcza rozwiązania, w którym system BMS pełniłby wyłącznie funkcję wizualizacji oraz monitorowania wybranych parametrów pracy instalacji. System BMS należy wykonać zgodnie z dokumentacją projektową oraz poprzednimi odpowiedziami udzielonymi przez Zamawiającego.

II. Zamawiający informuje, że zmianie ulega termin składania ofert.

Termin składania ofert upływa w dniu **15.07.2026 r. do godziny 12:00**

III. 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 06.08.2026 r.**”*

Powinno być:

*„1. Wykonawca będzie związany ofertą **do dnia 13.08.2026 r.**”*

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

Jest:

*„2. Ofertę należy złożyć poprzez Platformę zakupową **do dnia 10.07.2026 r. do godziny 12:00.***

*4. Otwarcie ofert nastąpi w dniu: **10.07.2026 r. o godzinie 13:00.**”*

Powinno być:

*„2. Ofertę należy złożyć poprzez Platformę zakupową **do dnia 15.07.2026 r. do godziny 12:00.***

*4. Otwarcie ofert nastąpi w dniu: **15.07.2026 r. o godzinie 13:00.**”*

IV. 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:
2026-07-10 12:00

w ogłoszeniu powinno być:

2026-**07-15** 12:00

- 2. w ogłoszeniu jest:** Sekcja VIII – procedura, 8.3.) Termin otwarcia ofert:
2026-07-10 13:00

w ogłoszeniu powinno być:

2026-**07-15** 13:00

- 3. w ogłoszeniu jest:** Sekcja VIII – procedura, 8.4.) Termin związania ofertą:
do 2026-08-06

w ogłoszeniu powinno być:

do 2026-08-13

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