DOM-WZP-III.271.73.2026

Łódź, dnia 13.07.2026 r.

Wszyscy wykonawcy
ubiegający się o udzielenie zamówienia

Wydział Zamówień Publicznych w Departamencie Organizacji Urzędu i Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta Łodzi w imieniu Zamawiającego – Miasto Łódź – Miejskie Centrum Inwestycji, ul. Piotrkowska 175, 90-447 Łódź, działając na podstawie art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 95) w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. **„Remont i przebudowa budynku mieszkaniowego wielorodzinnego przy ul. Abramowskiego 40 w Łodzi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną”** przekazuje zapytanie od Wykonawcy dotyczące treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) i udziela wyjaśnień:

Pytanie 3:

Proszę o potwierdzenie, że dokumentacja projektowa dotycząca przedmiotu umowy jest kompletna.

Odpowiedź 3:

Zamawiający informuje, że udostępnił Wykonawcom całą posiadaną dokumentację projektową, stanowiącą element opisu przedmiotu zamówienia zgodnie z przepisami pzp. Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się z udostępnioną dokumentacją oraz do realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie z dokumentacją projektową, postanowieniami SWZ i umowy, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

Pytanie 4:

Proszę o potwierdzenie, że Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności finansowej za błędy i nieścisłości w dokumentacji projektowej, które nie zostały wykryte do dnia składania oferty.

Odpowiedź 4:

Zamawiający nie potwierdza. Zasady odpowiedzialności Stron określają postanowienia umowy oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego. Zamawiający przypomina, że zgodnie z art. 651 Kodeksu cywilnego Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego o dostrzeżonych wadach lub nieścisłościach dokumentacji projektowej. Ewentualne skutki błędów lub nieścisłości w dokumentacji projektowej ujawnionych w toku realizacji przedmiotu zamówienia będą każdorazowo rozpatrywane indywidualnie, zgodnie z postanowieniami umowy oraz przepisami prawa.

Pytanie 5:

Proszę o potwierdzenie, że Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności finansowej za rozwiązania co do których przepisy ulegną zmianie w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia (od dnia złożenia oferty do dnia zakończenia zadania).

Odpowiedź 5:

Zamawiający nie potwierdza. Skutki ewentualnych zmian przepisów prawa, które wejdą w życie w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia, będą każdorazowo rozpatrywane indywidualnie, zgodnie z postanowieniami umowy oraz przepisami obowiązującego prawa. Wykonawca

zobowiązany jest realizować przedmiot zamówienia zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w okresie jego realizacji.

Pytanie 6:

Czy Zamawiający umożliwi Wykonawcy korzystanie z wody i energii elektrycznej (po określeniu odpowiedniego systemu rozliczeń)?

Odpowiedź 6:

Zamawiający informuje, że warunki z korzystania z mediów zostały określone w par. 7 ust. 2 lit d) wzoru Umowy.

Pytanie 7:

Proszę o potwierdzenie, że przyjęte w dokumentacji projektowej rozwiązania są wystarczające pod względem technicznym w celu osiągnięcia założonego celu.

Odpowiedź 7:

Zamawiający informuje, że dokumentacja projektowa została opracowana przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia, który ponosi odpowiedzialność za przyjęte rozwiązania projektowe. Jednocześnie Zamawiający wskazuje, że zakres przedmiotu zamówienia obejmuje również aktualizację dokumentacji projektowej w zakresie określonym w SWZ, a Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej, a także do niezwłocznego zawiadamiania Zamawiającego o dostrzeżonych wadach dokumentacji projektowej, stosownie do art. 651 Kodeksu cywilnego.

Pytanie 8:

Proszę o potwierdzenie, że przyjęte w dokumentacji projektowej rozwiązania są zgodne z przepisami obowiązującymi w dniu ogłoszenia przetargu.

Odpowiedź 8:

Zamawiający informuje, że dokumentacja projektowa została opracowana zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w dacie jej sporządzenia. Jednocześnie Zamawiający wskazuje, że zakres przedmiotu zamówienia obejmuje aktualizację dokumentacji projektowej, w tym m.in. w zakresie obowiązujących parametrów cieplnych i energetycznych dla budynku, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia zawartym w SWZ. Wykonawca zobowiązany jest realizować przedmiot zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

Pytanie 9:

Proszę o potwierdzenie, że dokumentacja przetargowa została przygotowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności zgodnie z art. 16 i art. 37 ustawy Prawo zamówień publicznych a także przepisów wykonawczych rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2021, poz. 2454).

Odpowiedź 9:

Zamawiający potwierdza, że dokumentacja postępowania została przygotowana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych oraz właściwymi

przepisami wykonawczymi, w tym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454).

Pytanie 10:

8) Zgodnie z zapisami OPZ Wykonawca ma zapewnić nadzór autorski nad dokumentacją.
Prosimy o potwierdzenie, że nadzór dotyczy jedynie zakresu opisanego w punkcie 2 lit a-c Załącznika Nr 1 do SWZ.
Ponadto proszę o wyjaśnienie:
8.1. Czy Zamawiający posiada prawa autorskie do dokumentacji?
8.2. Czy Zamawiający posiada dokumentację projektową w wersji edytowalnej. Jeśli tak, to czy zostanie udostępniona Wykonawcy?

Odpowiedź 10:

1. Informujemy, że nadzór autorski dotyczy całej dokumentacji projektowej opracowanej przez Wykonawcę w ramach Umowy.
2. Zamawiający posiada prawa autorskie do dokumentacji.
3. Zamawiający nie udostępnia dokumentacji w wersji edytowalnej.

Pytanie 11:

Budynek przy Abramowskiego 40 znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Czy dokumentacja projektowa została uzgodniona z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków? W dokumentach udostępnionych brak takich dokumentów.

Odpowiedź 11:

Zamawiający informuje, że dokumenty nieudostępnione zostaną przekazane Wykonawcy po podpisaniu Umowy.

Pytanie 12:

Czy dokumentacja projektowa opublikowana uwzględnia zalecenia Łódzkiego Standardu Dostępności?

Odpowiedź 12:

Zamawiający informuje, że w zakresie dostępności do lokali mieszkalnych na parterze zostały uwzględnione zalecenia Łódzkiego Standardu Dostępności.

Pytanie 13:

Czy dokumentacja projektowa została sporządzona z uwzględnieniem wytycznych do projektowania publikowanych przez dostawców mediów?

Odpowiedź 13:

Dokumentacja została sporządzona na podstawie warunków przyłączeniowych uzyskanych od gestorów sieci.

Pytanie 14:

Czy Zamawiający posiada zgody właścicieli/administratorów działek sąsiednich na ewentualne prowadzenie prac w takich obszarach (działek sąsiednich).

Odpowiedź 14:

Zamawiający nie posiada zgody właścicieli/administratorów działek sąsiednich na ewentualne prowadzenie prac w takich obszarach (działek sąsiednich).

Pytanie 15:

Czy w związku z opublikowaną ekspertyzą p.poż. zostało wydane Postanowienie Komendanta Państwowej Straży Pożarnej (odstępstwo)? Jeśli tak, prosimy o publikację.

Odpowiedź 15:

Zamawiający informuje, że w dokumentach przetargowych – załącznik nr 3 do OPZ - Zamawiający udostępnił Postanowienie Łódzkiego Komendanta Wojewódzkiego PSP w Łodzi.

Pytanie 16:

Czy dokumentacja projektowa została uzgodniona z rzeczoznawcą ds. sanitarnych?

Odpowiedź 16:

Dokumentacja nie została uzgodniona z rzeczoznawcą ds. sanitarnych?

Pytanie 17:

Czy Zamawiający jest w posiadaniu oryginalnej dokumentacji, na których widnieją uzgodnienia z rzeczoznawcami ds. ppoż i sanitarnym? Jeśli tak prosimy o publikację.

Odpowiedź 17:

Zamawiający załącza rys. nr A-1 Rzut parteru z podpisem rzeczoznawcy ds. p.poż. na stronie prowadzonego postępowania.

Pytanie 18:

Na rysunkach załączonych do dokumentacji nie ma profili tras: - kanalizacyjnych - wody - ciepłowniczej (brakuje również rozwinięć). Nie ma również podanych zagłębień włączeń. Proszę o doprecyzowanie dokumentacji w powyższym zakresie. Dodatkowo brak jest dokumentacji dotyczącej węzła cieplnego. Czy Zamawiający posiada taką dokumentację? Proszę o jej załączenie.

Odpowiedź 18:

Zamawiający informuje, że załączył całą posiadaną dokumentację projektową. Zgodnie z Opisem Przedmiotu Zamówienia do Wykonawcy należy aktualizacja dokumentacji branży sanitarnej w zakresie projektu instalacji c.o. oraz wykonanie projektu sieci/przyłącza ciepłowniczego oraz projektu węzła centralnego ogrzewania na podstawie uzyskanych przez Wykonawcę od dostawcy ciepła systemowego zaktualizowanych warunków technicznych wraz z uzyskaniem niezbędnych uzgodnień i decyzji, dostosowanie pomieszczenia technicznego na potrzeby pomieszczenia węzła c.o.

Pytanie 19:

Na podstawie **art. 137 ust. 1** oraz **art. 286 ust. 1** ustawy Prawo zamówień publicznych zwracam się z prośbą o zmianę treści SWZ w zakresie pkt 10.1.4.1, który brzmi obecnie:

Warunek zdolności technicznej zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał należycie oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończył nie wcześniej niż w okresie ostatnich **5 lat** przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, co najmniej **dwie roboty budowlane**

wykonane w ramach różnych kontraktów, zleceń lub zamówień polegające na remoncie lub przebudowie lub rozbudowie lub nadbudowie co najmniej trzykondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zamieszkania zbiorowego lub użyteczności publicznej o ścianach murowanych, przy czym w ramach każdej roboty budowlanej: co najmniej jeden z budynków posiadał kubaturę min. 4.000 m^3.
Zakres każdej z ww. robót budowlanych winien obejmować co najmniej roboty ogólnobudowlane, konstrukcyjne oraz instalacyjne (instalacje sanitarne, elektryczne, teletechniczne), oraz roboty związane z zagospodarowaniem terenu.
Ponadto w co najmniej w jednej robocie budowlanej jeden z budynków był objęty ochroną konserwatorską (tj. był wpisany do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków), w którym wykonano roboty konserwatorskie elewacji ceglanych.

Z dokumentacji projektowej nie wynika aby zakres robót do wykonania obejmował roboty konserwatorskie elewacji ceglanych, wobec czego uwarunkowanie udziału w postępowaniu od posiadania doświadczenia w tym zakresie wydaje się być nieuzasadniony.
Zwracamy się zatem z prośbą o wykreślenie ostatniego akapitu („Ponadto w co najmniej w jednej robocie budowlanej jeden z budynków był objęty ochroną konserwatorską tj. był wpisany do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, w którym wykonano roboty konserwatorskie elewacji ceglanych”) **z warunku zdolności technicznej.**

Odpowiedź 19:

Zamawiający zmienia warunek zdolności technicznej,
pkt. 10.1.4.1. otrzymuje brzmienie:

10.1.4.1. ***Warunek zdolności technicznej*** *zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał należycie oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończył nie wcześniej niż w okresie ostatnich* ***5 lat*** *przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, co najmniej* ***dwie roboty budowlane*** *wykonane w ramach różnych kontraktów, zleceń lub zamówień polegające na remoncie lub przebudowie lub rozbudowie lub nadbudowie co najmniej trzykondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zamieszkania zbiorowego lub użyteczności publicznej o ścianach murowanych, przy czym w ramach każdej roboty budowlanej: co najmniej jeden z budynków posiadał kubaturę min. 4.000 m^3.*
Zakres każdej z ww. robót budowlanych winien obejmować co najmniej roboty ogólnobudowlane, konstrukcyjne oraz instalacyjne (instalacje sanitarne, elektryczne, teletechniczne), oraz roboty związane z zagospodarowaniem terenu.
Ponadto w co najmniej w jednej robocie budowlanej jeden z budynków był objęty ochroną konserwatorską (tj. był wpisany do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków).

Pytania zadane przez Wykonawcę i odpowiedzi udzielone przez Zamawiającego stanowią integralną część SWZ.

z up. Prezydenta Miasta Łodzi
Agnieszka Mroczek-Marchewka
/podpis nieczytelny/
Z-ca Dyrektora
Wydziału Zamówień Publicznych