Zarząd Zieleni m.st. Warszawy
ul. Hoża 13a, 00-528 Warszawa
tel. 22 277 42 00, mail: kontakt@zzw.waw.pl
www.zzw.waw.pl

Warszawa, 16 czerwca 2026 r.

Znak sprawy: 22/TP/2026

Wykonawcy uczestniczący
w postępowaniu nr 22/TP/2026

dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym, pn.: **Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej pn. „Modernizacja aparatury kontrolno - pomiarowej i automatyki oraz wymianą agregatów pompowych" wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego znak sprawy: 22/TP/2026**

KOMUNIKAT NR 3

Wyjaśnienia treści SWZ wraz ze zmianą treści SWZ

Zamawiający, działając na podstawie art. 284 ust. 6 oraz art. 286 ust. 1, 5, 6 oraz 9 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), zwanej dalej ustawą Pzp, niniejszym przekazuje informacje o treści pytań wraz z wyjaśnieniami oraz zmianą treści SWZ:

Pytanie 1:
„Zgodnie z pkt.II ppkt. 6 OPZ Zamawiający wymaga opracowania „projektu budowlano-wykonawczego" zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej. Prosimy o jednoznaczne potwierdzenie, czy Zamawiający oczekuje opracowania Projektu Budowlanego, w tym Projektu Zagospodarowania Terenu (PZT), Projektu Architektoniczno-Budowlanego (PAB), Projektu Technicznego (PT) również w przypadku, gdy w wyniku przeprowadzonej przez Wykonawcę analizy formalnoprawnej okaże się, iż realizacja robót nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia robót. Jednocześnie podkreślamy, iż we ww. nie ma zdefiniowanej formy dokumentacji jako projekt budowlano-wykonawcze a sformułowanie to jest pojęciem zwyczajowym, dlatego też konieczne jest potwierdzenie przez Zamawiającego zgodnie z pytaniem jak wyżej."

Odpowiedź :
Zamawiający potwierdza, że pod pojęciem „projekt budowlano-wykonawczy" wskazanym w pkt. II ppkt. 6 OPZ należy rozumieć opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej, w skład której wchodzą:

- Projekt Zagospodarowania Terenu (PZT),
- Projekt Architektoniczno-Budowlany (PAB),

- Projekt Techniczny (PT),
- wielobranżowy Projekt Wykonawczy (PW).

Zamawiający jednoznacznie oczekuje i wymaga opracowania pełnego kompletu wyżej wymienionej dokumentacji (tj. PZT, PAB, PT oraz PW) również w sytuacji, gdy w wyniku przeprowadzonej przez Wykonawcę analizy formalnoprawnej okaże się, że realizacja robót nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę ani dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

W związku z powyższym Wykonawca jest zobowiązany uwzględnić koszty przygotowania kompletnej dokumentacji (PZT, PAB, PT, PW) w cenie ofertowej, niezależnie od ostatecznych wyników analizy formalnoprawnej inwestycji

Pytanie 2:
„Zgodnie z pkt. II ppkt. 4.1 lit. d OPZ wskazano obowiązek opracowania dokumentacji warsztatowej. W ocenie Oferenta dokumentacja warsztatowa jest elementem realizowanym w trakcie i na potrzebę szczegółowego wykonania poszczególnych elementów instalacji i urządzeń. Tymczasem jak wynika z OPZ i wizji lokalnej np. główne urządzenia (elementy) technologiczne nie będą wymagały wymiany a jedynie dokładnego czyszczenia powierzchni i odnowienia powłok malarskich. W związku z powyższym prosimy o potwierdzenie, że przez pojęcie „projekt wykonawczy" Zamawiający rozumie dokumentację opracowaną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r., a nie dokumentację montażową, technologiczną lub warsztatową wykonywaną standardowo przez Wykonawcę Robót lub Producentów urządzeń."

Odpowiedź :
Zamawiający wyjaśnia, że zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 1 lit. c projektu umowy oraz rozdziałem „Zakres opracowań projektowych" w OPZ, przedmiot zamówienia wprost obejmuje opracowanie projektów branżowych oraz dokumentacji warsztatowej (zawierającej m.in. szczegółowe rysunki, wymiary poszczególnych elementów, listy materiałowe i schematy montażowe) w zakresie niezbędnym do jednoznacznego opisania przedmiotu zamówienia i doboru urządzeń w postępowaniu przetargowym na roboty budowlane. Obowiązek ten dotyczy nowoprojektowanych lub modernizowanych elementów instalacji i urządzeń objętych zakresem OPZ (np. w zakresie agregatu prądotwórczego z układem SZR, rozdzielnic czy układów zasilania). Czyszczenie powierzchni i odnowienie powłok malarskich istniejących urządzeń technologicznych nie generuje konieczności tworzenia dla nich nowej dokumentacji warsztatowej

Pytanie 3:
„Prosimy o potwierdzenie, że w przypadku, gdy w toku prac projektowych Zamawiający lub właściwy organ administracji publicznej nałoży obowiązek wykonania dodatkowych opracowań, analiz, ekspertyz lub badań, których konieczności nie można było przewidzieć na etapie składania oferty na podstawie dokumentów udostępnionych przez Zamawiającego, zakres ten będzie

traktowany jako zakres dodatkowy wymagający odpowiedniej zmiany wynagrodzenia oraz terminu realizacji.”

Odpowiedź :
Zamawiający wyjaśnia, że zgodnie z § 3 ust. 2 projektu umowy oraz zapisami OPZ, wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i obejmuje całość kosztów prac niezbędnych do kompleksowego wykonania przedmiotu umowy, w tym m.in. koszty wszelkich decyzji, opinii, uzgodnień, a także badań i ekspertyz niezbędnych dla osiągnięcia kompletności dokumentacji. Ryzyko niedoszacowania kosztów związanych z koniecznością wykonania badań i ekspertyz, których potrzebę ujawniono na etapie projektowania, obciąża Wykonawcę. Ewentualna zmiana terminu umowy jest możliwa wyłącznie na zasadach określonych w § 11 ust. 2 pkt 3 wzoru umowy

Pytanie 4:
„Zgodnie z OPZ Zamawiający wymaga opracowania koncepcji wariantowej wymiany lub dostosowania agregatów pompowych. Prosimy o wskazanie liczby wariantów oczekiwanych przez Zamawiającego oraz potwierdzenie, że po zatwierdzeniu przez Zamawiającego wybranego wariantu dalsze prace projektowe będą realizowane wyłącznie dla rozwiązania zaakceptowanego przez Zamawiającego”

Odpowiedź :
Zamawiający informuje, że oczekuje opracowania, co najmniej 2 koncepcji wariantowych wymiany lub dostosowania istniejących 2 lub 3 agregatów pompowych w pompowni głównej (w zależności od proponowanych rozwiązań technicznych). Zamawiający potwierdza, że po zatwierdzeniu przez niego wybranego wariantu, dalsze prace projektowe będą realizowane wyłącznie dla wybranego i zaakceptowanego rozwiązania.

Pytanie 5:
„Zgodnie OPZ Zamawiający przewidział konieczność przeprowadzenia konsultacji z producentem pomp oraz producentem sond hydrostatycznych. Prosimy o potwierdzenie, że przez konsultacje Zamawiający rozumie uzyskanie informacji technicznych niezbędnych do wykonania projektu, a nie obowiązek uzyskania formalnych uzgodnień, opinii, autoryzacji lub akceptacji dokumentacji projektowej przez producentów urządzeń.”

Odpowiedź :
Zamawiający informuje, że konsultacje z producentem pomp oraz producentem sond hydrostatycznych mają na celu zapewnienie pełnej integralności oraz spójności technicznej projektowanych rozwiązań. W ramach tych konsultacji Wykonawca jest zobowiązany uzyskać wszelkie niezbędne wytyczne, parametry, a w razie konieczności także opinie lub potwierdzenia prawidłowości doboru urządzeń, tak aby finalna dokumentacja zapewniała bezpieczeństwo i niezawodność eksploatacji stacji pomp. Uzyskane od producentów wytyczne, stanowiska lub potwierdzenia prawidłowości doboru urządzeń Wykonawca zobowiązany jest załączyć do

Dokumentacji projektowej w formie pisemnej lub elektronicznej.

Pytanie 6:
„Prosimy o wskazanie, czy Zamawiający oczekuje wykonania analiz hydraulicznych, modelowania hydraulicznego lub obliczeń pracy układu pompowego wykraczających poza standardowy zakres projektu budowlanego i wykonawczego."

Odpowiedź :
Zamawiający informuje, iż oczekuje wykonania wszelkich analiz i obliczeń inżynierskich (w tym hydraulicznych dla układu pompowego oraz przewodów tłocznych), które są niezbędne do wykazania poprawności działania dobranej lub dostosowanej armatury oraz agregatów pompowych o zmniejszonym wydatku.

Pytanie 7:
„Zgodnie z zapisami OPZ oraz wzoru Umowy Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia dodatkowych uszkodzeń lub nieprawidłowości ujawnionych podczas prac projektowych. Prosimy o potwierdzenie, że obowiązek ten nie oznacza konieczności projektowania modernizacji lub przebudowy elementów obiektu nieobjętych zakresem rzeczowym określonym w OPZ"

Odpowiedź :
Zamawiający wyjaśnia, że zgodnie z rozdziałem „Zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia" w OPZ, w przypadku stwierdzenia w trakcie prac projektowych dodatkowych uszkodzeń lub nieprawidłowości konstrukcyjnych (w obrębie modernizowanych obiektów), Wykonawca jest zobowiązany do zaproponowania odpowiednich rozwiązań projektowych oraz uwzględnienia ich w dokumentacji projektowej w ramach wynagrodzenia podstawowego. Jeżeli ujawnione okoliczności będą wymagały robót całkowicie wykraczających poza profil i cele inwestycji określone w OPZ, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt Zamawiającemu, a ewentualne rozszerzenie zakresu i zmiana wynagrodzenia będą mogły nastąpić na podstawie § 11 umowy w drodze aneksu.

Pytanie 8:
„Prosimy o potwierdzenie, że w przypadku ujawnienia podczas prac projektowych konieczności wykonania robót budowlanych wykraczających poza zakres inwestycji opisany w OPZ, Wykonawca będzie zobowiązany jedynie do wskazania takich okoliczności Zamawiającemu, bez obowiązku opracowania dokumentacji projektowej dla tych robót w ramach wynagrodzenia podstawowego."

Odpowiedź :
Zamawiający wyjaśnia, że zgodnie z rozdziałem „Zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia" w OPZ, w przypadku stwierdzenia w trakcie prac projektowych dodatkowych uszkodzeń lub nieprawidłowości konstrukcyjnych (w obrębie modernizowanych obiektów), Wykonawca jest zobowiązany do zaproponowania odpowiednich rozwiązań projektowych oraz uwzględnienia ich w

dokumentacji projektowej w ramach wynagrodzenia podstawowego. Jeżeli ujawnione okoliczności będą wymagały robót całkowicie wykraczających poza profil i cele inwestycji określone w OPZ, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt Zamawiającemu, a ewentualne rozszerzenie zakresu i zmiana wynagrodzenia będą mogły nastąpić na podstawie § 11 umowy w drodze aneksu.

Pytanie 9:
„W związku z przewidzianym w OPZ opracowaniem projektu agregatu prądotwórczego wraz z układem SZR prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający zakłada pracę agregatu wyłącznie jako rezerwowego źródła zasilania pracującego wyspowo, bez możliwości oddawania energii do sieci operatora systemu dystrybucyjnego oraz bez pracy równoległej z siecią elektroenergetyczną. W przypadku odmiennego założenia prosimy o wskazanie przewidywanego sposobu pracy źródła oraz zakresu wymaganych uzgodnień z operatorem systemu dystrybucyjnego (dostawcy).”

Odpowiedź :
Zamawiający potwierdza, że nowoprojektowany agregat prądotwórczy ma stanowić alternatywne (rezerwowe) źródło zasilania obiektu. Projekt powinien przewidywać pracę wyspową agregatu (w układzie z automatyką SZR) na potrzeby zasilania pompowni bocznej lub głównej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, bez możliwości równoległej pracy z siecią i oddawania energii do sieci operatora. Wykonawca jest jednak zobowiązany do dokonania niezbędnych uzgodnień technicznych z dostawcą energii elektrycznej w zakresie warunków współpracy układu zasilania rezerwowego z istniejącym przyłączem.

Pytanie 10:
„W związku z przewidzianym w OPZ opracowaniem projektu agregatu prądotwórczego prosimy o potwierdzenie, że zakres zamówienia nie obejmuje wykonania analiz akustycznych, analiz emisji spalin, opracowań środowiskowych ani innych specjalistycznych analiz związanych z oddziaływaniem agregatu na otoczenie”

Odpowiedź :
Zamawiający wyjaśnia, że opracowanie projektu budowlano-wykonawczego instalacji agregatu prądotwórczego wraz z fundamentem musi spełniać wszelkie obowiązujące przepisy prawa, w tym m.in. normy w zakresie emisji hałasu oraz ochrony środowiska. Jeżeli z lokalizacji obiektu lub przepisów prawa budowlanego i ochrony środowiska wynikać będzie konieczność załączenia do projektu podstawowych analiz akustycznych lub emisyjnych (np. w celu dokonania skutecznego zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia), Wykonawca zobowiązany jest wykonać je w ramach ryczałtowego wynagrodzenia. Powyższe dotyczy również doboru odpowiedniej obudowy dźwiękochłonnej agregatu i rozwiązań tłumiących drgania fundamentu w strukturze projektu.

Pytanie 11:

„W związku z zakresem inwestycji obejmującym istniejące obiekty hydrotechniczne, budowle oraz infrastrukturę techniczną prosimy o potwierdzenie, że:
• teren objęty inwestycją nie znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
• żaden z obiektów objętych zakresem zamówienia nie jest wpisany do rejestru zabytków,
• żaden z obiektów objętych zakresem zamówienia nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
• teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej wymagającej uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków,
a tym samym realizacja przedmiotu zamówienia nie będzie wymagała uzyskania uzgodnień, opinii, decyzji lub pozwoleń właściwego konserwatora zabytków.
W przypadku występowania którejkolwiek z ww. form ochrony prosimy o wskazanie jej zakresu oraz udostępnienie dokumentów lub informacji pozostających w posiadaniu Zamawiającego”

Odpowiedź :
Zamawiający informuje, że teren oraz obiekty Stacji Pomp Gocław Bluszcze Przepompownia według wiedzy Zamawiającego nie są wpisane indywidualnie do rejestru zabytków. Wykonawca w ramach pozyskiwania materiałów wyjściowych jest jednak zobowiązany do ostatecznej weryfikacji statusu działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz gminnej ewidencji zabytków. W przypadku stwierdzenia form ochrony, uzyskanie wymaganych opinii lub uzgodnień leży po stronie Wykonawcy.

Pytanie 12:
„W przypadku braku dokumentacji technicznej, dokumentacji producenta lub danych technicznych urządzeń przewidzianych do oceny, remontu lub wymiany, prosimy o potwierdzenie, że obowiązek identyfikacji parametrów technicznych istniejących urządzeń ogranicza się do zakresu możliwego do ustalenia na podstawie oględzin, pomiarów i inwentaryzacji nieinwazyjnych, bez konieczności wykonywania demontaży, odkrywek lub czynności mogących zakłócić pracę czynnego obiektu”

Odpowiedź :
Zamawiający potwierdza, że inwentaryzacja powinna opierać się na pomiarach terenowych, oględzinach, weryfikacji udostępnionej dokumentacji archiwalnej oraz pomiarach własnych, a finalna dokumentacja powinna zostać dostarczona w formie standardowych rysunków technicznych i map (wersja 2D, formaty *.dwg oraz *.pdf). Zamawiający nie wymaga skaningu laserowego 3D ani modelowania BIM.

Pytanie 13:
„W związku z wymaganiami OPZ dotyczącymi wykonania inwentaryzacji istniejących obiektów, urządzeń i instalacji prosimy o wskazanie oczekiwanej przez Zamawiającego formy oraz szczegółowości inwentaryzacji. W szczególności prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający rozumie wykonanie inwentaryzacji w oparciu o pomiary terenowe, oględziny, weryfikację dokumentacji archiwalnej, pomiary kontrolne wybranych elementów oraz opracowanie dokumentacji w formie

rysunków 2D bez konieczności wykonywania skaningu laserowego 3D, chmury punktów czy modelu BIM.”

Odpowiedź :
Zamawiający potwierdza, że inwentaryzacja powinna opierać się na pomiarach terenowych, oględzinach, weryfikacji udostępnionej dokumentacji archiwalnej oraz pomiarach własnych, a finalna dokumentacja powinna zostać dostarczona w formie standardowych rysunków technicznych i map (wersja 2D, formaty *.dwg oraz *.pdf). Zamawiający nie wymaga skaningu laserowego 3D ani modelowania BIM.

Pytanie 14:
„Z uwagi na fakt, iż zakres rzeczowy modernizacji Stacji Pomp Gocław Bluszcze został podzielony na dwa odrębne postępowania obejmujące wzajemnie powiązane elementy technologiczne, konstrukcyjne, elektryczne i AKPiA, prosimy o wskazanie zasad koordynacji pomiędzy wykonawcami dokumentacji projektowych wyłonionymi w poszczególnych postępowaniach (dotyczy sytuacji, gdy będą to odrębne firmy/podmioty).
W szczególności prosimy o wskazanie:
a. który podmiot będzie odpowiedzialny za koordynację rozwiązań projektowych na styku obu opracowań,
b. który podmiot będzie odpowiedzialny za rozstrzyganie rozbieżności technicznych pomiędzy dokumentacjami,
c. czy Zamawiający przewiduje ustanowienie koordynatora projektu lub projektanta wiodącego,
d. w jaki sposób będą przekazywane i zatwierdzane dane wyjściowe niezbędne do opracowania rozwiązań na styku obu zakresów,
Jednocześnie prosimy o potwierdzenie, że Wykonawca nie będzie ponosił odpowiedzialności za opóźnienia lub konieczność zmian dokumentacji wynikające z rozwiązań projektowych przyjętych przez wykonawcę wyłonionego w drugim postępowaniu.
Prosimy również o potwierdzenie, że w przypadku, gdy rozwiązania projektowe przyjęte w ramach drugiego postępowania będą wymagały zmiany wcześniej uzgodnionych lub opracowanych rozwiązań projektowych, okoliczność taka będzie stanowiła podstawę do odpowiedniej zmiany terminu realizacji Umowy oraz wynagrodzenia Wykonawcy.”

Odpowiedź :
Zamawiający wyjaśnia, że zgodnie z OPZ, Wykonawca jest wprost zobowiązany do bieżącej współpracy z projektantami równoległego opracowania (branża konstrukcyjno-budowlana i hydrotechniczna) w celu zapewnienia spójności międzybranżowej. Koordynatorem generalnym spinającym oba projekty i rozstrzygającym ewentualne rozbieżności będzie Zamawiający. Zasady wymiany danych zostaną ustalone na pierwszym spotkaniu koordynacyjnym. Odnośnie odpowiedzialności za opóźnienia – zgodnie z § 9 ust. 4 projektu umowy, Wykonawca może zwolnić się z odpowiedzialności za niedotrzymanie terminów, o ile wykaże, że opóźnienie wynikło wyłącznie

z przyczyn od niego niezależnych (np. bezczynności lub błędów drugiego podmiotu). Jednocześnie Zamawiający zastrzega, że fakt prowadzenia równoległych prac projektowych przez inny podmiot nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku terminowej realizacji własnego świadczenia oraz zgłaszania ewentualnych kolizji niezwłocznie po ich wykryciu.

Pytanie 15:
„Zgodnie z zapisami OPZ Zamawiający wymaga opracowania dokumentacji projektowej „w stopniu umożliwiającym realizację robót budowlanych bez konieczności jej uzupełniania i szczegóławiania". Mając na uwadze jednoczesny obowiązek dokumentacji wykonawczej, pełnienia nadzoru autorskiego, realizacji inwestycji przez przyszłego wykonawcę robót, którego rozwiązania materiałowe, technologiczne i organizacyjne nie są znane na etapie opracowania dokumentacji, prosimy o potwierdzenie, że powyższy zapis należy rozumieć jako obowiązek opracowania kompletnej dokumentacji projektowej zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów prawa i postanowieniami OPZ, a nie jako obowiązek opracowania dokumentacji uwzględniającej wszelkie szczegółowe rozwiązania wykonawcze, montażowe, warsztatowe i technologiczne pozostające standardowo po stronie wykonawcy robót, dostawców urządzeń lub producentów wyposażenia"

Odpowiedź :
Zamawiający wyjaśnia, że zapis OPZ o „braku konieczności uzupełniania i uszczegóławiania" należy rozumieć jako obowiązek sporządzenia dokumentacji kompletnej, spójnej i jednoznacznej z punktu widzenia prawa zamówień publicznych oraz sztuki budowlanej, pozwalającej na wyłonienie wykonawcy robót. Nie nakłada to na Wykonawcę obowiązku tworzenia dokumentacji stricte montażowej lub technologicznej, która z natury zależy od wyboru konkretnego producenta sprzętu dokonanego przez przyszłego wykonawcę robót budowlanych.

Pytanie 16:
„W dokumentacji postępowania Zamawiający wielokrotnie wskazuje na konieczność zachowania ciągłości pracy Stacji Pomp Gocław Bluszcze podczas realizacji robót budowlanych.
Prosimy o potwierdzenie, że obowiązek ten należy rozumieć jako konieczność uwzględnienia w dokumentacji projektowej wymagań eksploatacyjnych i warunków etapowania robót, umożliwiających zachowanie ciągłości pracy obiektu.
Jednocześnie prosimy o potwierdzenie, że przedmiot zamówienia nie obejmuje opracowania odrębnej dokumentacji technologii i organizacji wykonania robót, projektu organizacji realizacji inwestycji, projektów tymczasowych obejść technologicznych, tymczasowych układów pompowania, tymczasowych układów zasilania ani szczegółowych instrukcji eksploatacyjno-ruchowych dla wykonawcy robót, o ile obowiązek taki nie został jednoznacznie wskazany w OPZ.
W przypadku gdy Zamawiający oczekuje opracowania dokumentacji określającej sposób prowadzenia robót przy zachowaniu ciągłości pracy obiektu, prosimy o jednoznaczne wskazanie zakresu, formy oraz stopnia szczegółowości takiego opracowania, a także potwierdzenie, czy ma

ono stanowić element projektu budowlanego, projektu wykonawczego czy odrębne opracowanie branżowe”

Odpowiedź :
Zamawiający wyjaśnia, że dokumentacja projektowa musi zawierać rozwiązania technologiczne wykonania robót oraz warunki ich etapowania, które umożliwią zachowanie ciągłości pracy pompowni. O ile w toku prac projektowych i analiz nie okaże się to technologicznie niezbędne do utrzymania kluczowych funkcji pompowni, Zamawiający nie wymaga tworzenia odrębnych, pełnowymiarowych projektów budowlanych dla tymczasowych stacji pompowych czy obejść. Sposób prowadzenia prac przy zachowaniu ciągłości obiektu powinien stanowić integralną część opisu technicznego w projekcie wykonawczym oraz STWiOR.

Pytanie 17:
„Zgodnie z zapisami OPZ oraz wzoru Umowy Zamawiający przewiduje możliwość zmiany zakresu inwestycji wynikającej między innymi z wyników ekspertyz, analiz, badań oraz oceny stanu technicznego obiektów i urządzeń.
Prosimy o potwierdzenie, że przez zmianę zakresu inwestycji Zamawiający rozumie możliwość rozszerzenia, ograniczenia lub modyfikacji zakresu rzeczowego planowanych robót budowlanych. Jednocześnie prosimy o potwierdzenie, że w przypadku, gdy wykonane w ramach Umowy ekspertyzy, badania, odkrywki, analizy lub oceny techniczne wykażą konieczność wykonania opracowań projektowych, analiz, obliczeń, badań lub dokumentacji wykraczających poza zakres rzeczowy określony w OPZ oraz dokumentach zamówienia, zakres taki będzie traktowany jako zakres dodatkowy stanowiący podstawę do odpowiedniej zmiany wynagrodzenia oraz terminu realizacji Umowy”

Odpowiedź :
Zamawiający informuje, że pod pojęciem zmiany zakresu inwestycji rozumie rozszerzenie, ograniczenie lub modyfikację planowanych robót. Jeśli wykonane w ramach umowy ekspertyzy lub badania wykażą bezwzględną konieczność wykonania opracowań projektowych dla elementów całkowicie wykraczających poza zakres rzeczowy określony w OPZ, zakres taki będzie mógł być traktowany jako zamówienie dodatkowe. Przypomina się jednak, że w ramach podstawowego wynagrodzenia Wykonawca ma obowiązek zaprojektować usunięcie nieprawidłowości i uszkodzeń w obrębie obiektów i instalacji objętych modernizacją (zgodnie z zapisem OPZ dotyczącym dodatkowych uszkodzeń ujawnionych podczas prac projektowych).

Pytanie 18:
„Prosimy o potwierdzenie, że obowiązek uwzględnienia wyników ekspertyz, badań i analiz nie oznacza automatycznego obowiązku projektowania modernizacji, przebudowy lub remontu wszystkich elementów obiektu, dla których zostaną stwierdzone nieprawidłowości techniczne, lecz wyłącznie elementów objętych zakresem inwestycji określonym w OPZ.

W przypadku odmiennej interpretacji prosimy o wskazanie zasad rozliczania prac projektowych wynikających z ujawnienia podczas realizacji Umowy uszkodzeń, nieprawidłowości lub konieczności wykonania robót nieprzewidzianych na etapie sporządzania OPZ."

Odpowiedź :
Zamawiający informuje, że pod pojęciem zmiany zakresu inwestycji rozumie rozszerzenie, ograniczenie lub modyfikację planowanych robót. Jeśli wykonane w ramach umowy ekspertyzy lub badania wykażą bezwzględną konieczność wykonania opracowań projektowych dla elementów całkowicie wykraczających poza zakres rzeczowy określony w OPZ, zakres taki będzie mógł być traktowany jako zamówienie dodatkowe. Przypomina się jednak, że w ramach podstawowego wynagrodzenia Wykonawca ma obowiązek zaprojektować usunięcie nieprawidłowości i uszkodzeń w obrębie obiektów i instalacji objętych modernizacją (zgodnie z zapisem OPZ dotyczącym dodatkowych uszkodzeń ujawnionych podczas prac projektowych).

Pytanie 19:
„W związku z koniecznością zaprojektowania modernizacji układów zasilania, AKPiA, agregatu prądotwórczego oraz układu SZR prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający posiada i udostępni Wykonawcy kompletną dokumentację istniejących układów obejmującą w szczególności:
• schematy jednokreskowe,
• schematy sterowania,
• dokumentację rozdzielnic,
• dokumentację AKPiA,
• dokumentację systemów monitoringu i wizualizacji,
• dokumentację istniejących agregatów oraz układów zasilania rezerwowego.
W przypadku braku części dokumentacji prosimy o wskazanie jej zakresu."

Odpowiedź :
Zamawiający informuje (zgodnie z rozdziałem „Przedmiot zamówienia" w OPZ), że dysponuje niekompletną dokumentacją archiwalną, która nie stanowi dokumentacji powykonawczej. Zamawiający udostępni Wykonawcy posiadane materiały (w tym archiwalne rzuty i przekroje wymienione w załącznikach do OPZ). Wykonawca jest zobowiązany do pozyskania wszelkich brakujących danych i parametrów technicznych drogą inwentaryzacji z natury oraz pomiarów własnych.

Pytanie 20:
„Prosimy o doprecyzowanie czy układ średniego napięcia oraz rozdzielnice w budynku stacji transformatorowej podlegają modernizacji?"

Odpowiedź :
Zamawiający informuje, że modernizacja stacji transformatorowej i układów elektrycznych dotyczy wyłącznie zakresu administrowanego przez Zamawiającego. Wykonawca w ramach inwentaryzacji i

pomiarów (w tym prób napięciowych kabli SN) ma ocenić stan techniczny infrastruktury i zaprojektować modernizację w zakresie niezbędnym do bezpiecznego i niezawodnego zasilenia nowych i przebudowanych urządzeń stacji pomp (m.in. agregatów 150 kW i 50 kW oraz nowego agregatu prądotwórczego).

Pytanie 21:
„Czy w ramach zadania należy zmodernizować również układ przeciwpożarowego wyłączenia prądu oraz oświetlenie awaryjne w budynkach?"

Odpowiedź :
Zamawiający wyjaśnia, że zgodnie z OPZ zakres projektowy obejmuje instalacje wewnętrzne w budynkach oraz instalacje elektryczne i pomocnicze. Projekt modernizacji instalacji elektrycznych musi spełniać aktualne przepisy techniczno-budowlane, co oznacza konieczność uwzględnienia lub dostosowania instalacji oświetlenia awaryjnego/ewakuacyjnego oraz przeciwpożarowego wyłącznika prądu, jeżeli wymagają tego obowiązujące normy dla tego typu obiektów.

Pytanie 22:
„Gdzie znajduje się granica przyłącza energetycznego po stronie dostawcy energii elektrycznej? Gdzie znajduje się układ licznikowy?"

Odpowiedź :
Zamawiający wyjaśnia, że dokładną granicę własności stron (przyłącza) Wykonawca ustali na etapie pozyskiwania materiałów wyjściowych oraz występowania o warunki techniczne/uzgodnienia z dostawcą energii elektrycznej. Zgodnie z OPZ, Wykonawca ma obowiązek zaprojektować układ samoczynnego załączania rezerwy (SZR) współpracujący z nowym agregatem prądotwórczym. Zakres modernizacji istniejących przyłączy podstawowych należy dostosować do wyników pomiarów oraz zapotrzebowania na moc po wymianie/modyfikacji agregatów pompowych.
Układ licznikowy znajduje się wewnątrz budynku trafostacji.

Pytanie 23:
„Ile jest głównych przyłączy energetycznych zasilających obiekt? Czy ma powstać układ SZR? Czy przyłącza energetyczne podlegać będą modernizacji?"

Odpowiedź :
Zamawiający wyjaśnia, że dokładną granicę własności stron (przyłącza) Wykonawca ustali na etapie pozyskiwania materiałów wyjściowych oraz występowania o warunki techniczne/uzgodnienia z dostawcą energii elektrycznej. Zgodnie z OPZ, Wykonawca ma obowiązek zaprojektować układ samoczynnego załączania rezerwy (SZR) współpracujący z nowym agregatem prądotwórczym. Zakres modernizacji istniejących przyłączy podstawowych należy dostosować do wyników pomiarów oraz zapotrzebowania na moc po wymianie/modyfikacji agregatów pompowych.
Układ licznikowy znajduje się wewnątrz budynku trafostacji.

Pytanie 24:
„Prosimy o potwierdzenie, że opracowywana dokumentacja projektowa ma stanowić podstawę do przeprowadzenia postępowania na wybór wykonawcy robót budowlanych i realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, natomiast nie obejmuje sporządzania dokumentacji odtworzeniowej istniejących urządzeń, systemów AKPiA, układów sterowania, rozdzielnic oraz innych elementów infrastruktury technicznej, dla których Zamawiający nie posiada kompletnej dokumentacji technicznej."

Odpowiedź :
Zamawiający potwierdza. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej (projektu modernizacji) służącej do przeprowadzenia postępowania przetargowego na roboty budowlane. Wykonawca nie ma obowiązku tworzenia odrębnej, szczegółowej dokumentacji odtworzeniowej (powykonawczej) dla systemów i urządzeń, które nie podlegają żadnej modyfikacji i pozostają w stanie niezmienionym.

Pytanie 25:
„Zwracamy się z uprzejmą prośbą o dokonanie modyfikacji postanowień § 9 projektu Umowy dotyczącego kar umownych.
Po analizie projektowanych zapisów należy wskazać, iż część przewidzianych kar umownych ma charakter nadmiernie restrykcyjny i może prowadzić do nieproporcjonalnego obciążenia Wykonawcy ryzykiem kontraktowym, niewspółmiernym do charakteru i specyfiki usług projektowych stanowiących przedmiot zamówienia.
W szczególności wątpliwości budzą następujące postanowienia:

- kara w wysokości 0,5% łącznego wynagrodzenia brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w przekazaniu Dokumentacji (§ 9 ust. 1 pkt 1),
- kara w wysokości 1% wynagrodzenia brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w przekazaniu poprawionego Dokumentu (§ 9 ust. 1 pkt 2),
- kara w wysokości 1% wynagrodzenia brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w usunięciu wad (§ 9 ust. 1 pkt 4),
- możliwość kumulowania kar umownych (§ 9 ust. 5),
- naliczanie części kar od całości wynagrodzenia, niezależnie od zakresu opóźnienia.

W ocenie Wykonawcy powyższe postanowienia mogą naruszać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 16 ustawy Prawo zamówień publicznych, zgodnie z którą Zamawiający zobowiązany jest przygotować i prowadzić postępowanie w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz proporcjonalny do przedmiotu zamówienia.
Należy zauważyć, iż:

- kara w wysokości 0,5% dziennie odpowiada 15% wynagrodzenia miesięcznie,
- kara w wysokości 1% dziennie odpowiada 30% wynagrodzenia miesięcznie,

co w praktyce może prowadzić do sytuacji, w której nawet krótkotrwałe opóźnienie skutkuje utratą całego zakładanego wyniku ekonomicznego realizacji zamówienia, niezależnie od rzeczywistej skali szkody po stronie Zamawiającego.
Jednocześnie należy podkreślić, iż usługi projektowe, zwłaszcza dotyczące inwestycji infrastrukturalnych, są obarczone szeregiem ryzyk i okoliczności niezależnych od Wykonawcy, w tym m.in.:

- konieczności uzyskiwania uzgodnień branżowych,
- terminami działania gestorów sieci i organów administracji,
- koniecznością wielobranżowej koordynacji dokumentacji,
- potrzebą uwzględniania uwag i zmian zgłaszanych przez Zamawiającego lub instytucje opiniujące.

W związku z powyższym zwracamy się z uprzejmą prośbą o rozważenie modyfikacji § 9 projektu Umowy poprzez:

1. obniżenie wysokości kar umownych za zwłokę do poziomu odpowiadającego standardom rynkowym dla usług projektowych, tj. np. 0,1% wynagrodzenia dziennie,
2. naliczanie kar od wartości danego opóźnionego elementu / etapu / Dokumentu, a nie od całości wynagrodzenia za realizację Umowy,
3. ograniczenie możliwości kumulowania kar umownych za to samo zdarzenie,
4. utrzymanie maksymalnego limitu odpowiedzialności Wykonawcy na poziomie adekwatnym do charakteru zamówienia.
5. obniżenie wysokości kary z tytułu niewypełnienia obowiązków nadzoru autorskiego, o którym mowa w § 5 ust. 3 Umowy, w wysokości 1.000,00 zł za każdy przypadek

Powyższa modyfikacja pozwoliłaby zachować właściwą równowagę kontraktową stron oraz zapewnić proporcjonalność odpowiedzialności Wykonawcy do rzeczywistego zakresu potencjalnego naruszenia Umowy, przy jednoczesnym pełnym zabezpieczeniu interesów Zamawiającego”

Odpowiedź :

Zamawiający dokonuje modyfikacji § 9 ust. 1 Projektu Umowy w następujący sposób:

„1. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego kar umownych w przypadkach i wysokościach określonych poniżej:
   1) **z tytułu zwłoki w przekazaniu:**
      a) **projektu budowlano - wykonawczego wraz z materiałami wyjściowymi do projektowania, badaniami oraz ekspertyzami, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. a-c, w wysokości 1.000,00 zł (słownie złotych: tysiąc 00/100)za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, w stosunku do terminu określonego w § 2 ust. 1 pkt. 1 lit. a;**
      b) **Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. d, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, w stosunku do terminu określonego w § 2 ust. 1 pkt. 1 lit. b;**

c) **przedmiarów robót, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. e, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, w stosunku do terminu określonego w § 2 ust. 1 pkt. 1 lit. b;**

d) **kosztorysów inwestorskich, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. f, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, w stosunku do terminu określonego w § 2 ust. 1 pkt. 1 lit. b;**

2) **z tytułu zwłoki w przekazaniu poprawionego Dokumentu, zgodnie z trybem akceptacji określonym w § 6 Umowy, w stosunku do terminu określonego zgodnie z § 6 ust. 6 Umowy:**

a) **w przypadku projektu budowlano - wykonawczego wraz z materiałami wyjściowymi do projektowania, badaniami oraz ekspertyzami, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. a-c, w wysokości 1.000,00 zł (słownie złotych: tysiąc 00/100)za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;**

b) **w przypadku Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. d, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;**

c) **w przypadku przedmiarów robót, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. e, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;**

d) **w przypadku kosztorysów inwestorskich, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. f, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;**

3) **z tytułu zwłoki w przekazaniu Dokumentów, w terminie i na zasadach określonym w § 6 ust. 8 Umowy:**

a) **w przypadku projektu budowlano - wykonawczego wraz z materiałami wyjściowymi do projektowania, badaniami oraz ekspertyzami, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. a-c, w wysokości 1.000,00 zł (słownie złotych: tysiąc 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;**

b) **w przypadku Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. d, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;**

c) **w przypadku przedmiarów robót, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. e, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;**

d) **w przypadku kosztorysów inwestorskich, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. f, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;**

4) **z tytułu zwłoki w usunięciu wad ujawnionych po podpisaniu protokołu odbioru danego Dokumentu:**

a) **w przypadku projektu budowlano - wykonawczego wraz z materiałami wyjściowymi do projektowania, badaniami oraz ekspertyzami, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. a-c, w wysokości 1.000,00 zł (słownie złotych: tysiąc 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki licząc od wyznaczonego przez Zamawiającego terminu na usunięcie wad;**
b) **w przypadku Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. d, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki licząc od wyznaczonego przez Zamawiającego terminu na usunięcie wad;**
c) **w przypadku przedmiarów robót, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. e, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki licząc od wyznaczonego przez Zamawiającego terminu na usunięcie wad;**
d) **w przypadku kosztorysów inwestorskich, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1 lit. f, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki licząc od wyznaczonego przez Zamawiającego terminu na usunięcie wad;**

5) z tytułu zwłoki w przekazaniu polisy ubezpieczeniowej w terminie, o którym mowa w § 5 ust. 8 - w wysokości 100,00 zł (słownie złotych: sto 00/100 złotych) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
6) z tytułu odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron z winy Wykonawcy, w wysokości 20% łącznego Wynagrodzenia brutto za wykonanie Przedmiotu Umowy określonego w § 3 ust. 1 Umowy;
7) z tytułu częściowego odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 40% wynagrodzenia brutto za niewykonaną część Przedmiotu Umowy, z zastrzeżeniem ust. 2. Wynagrodzenie za niewykonaną część Przedmiotu Umowy zostanie określone na podstawie inwentaryzacji wykonanego Przedmiotu Umowy, sporządzonej przez Zamawiającego z uwzględnieniem wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 1 za dany element Przedmiotu Umowy;
8) z tytułu niewypełnienia obowiązków nadzoru autorskiego, o którym mowa w § 5 ust. 3 Umowy, w wysokości **1.500,00 zł za każdy przypadek naruszenia**,
9) z tytułu zwłoki w udzieleniu Zamawiającemu pisemnych wyjaśnień na pytania wykonawców w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych ujętych w Dokumentacji w stosunku do terminu wyznaczonego przez Zamawiającego, w wysokości 500,00 zł (słownie złotych: pięćset 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
10) z tytułu braku uczestniczenia w spotkaniu koordynacyjnym zwołanym przez Zamawiającego projektantów branżowych wskazanych przez Zamawiającego lub w przypadku braku zaprezentowania na spotkaniu koordynacyjnym sprawozdania z postępu prac nad projektem w wysokości **1.000,00 zł (słownie złotych: tysiąc 00/100)**, za każdą nieobecną osobę lub za każdy przypadek nieprzedłożenia sprawozdania;

11) z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy z tytułu zmiany wynagrodzenia, o której mowa w art. 439 ust. 5 ustawy Pzp - w wysokości 5.000,00 (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy przypadek."

W pozostałym zakresie Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie zmian.

Wobec powyższego Zamawiający informuje, że:

- zmianie ulega Rozdział XV **TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ** i otrzymuje brzmienie:

XV TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

1. Wykonawca jest związany ofertą przez okres 30 dni, tj. do dnia 22.07.2026 r.

- zmianie ulega Rozdział XVI **MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT** pkt. 2 i 3 i otrzymują brzmienie:

XVI MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

2. Termin składania ofert: 23.06.2026 r., godzina 11:30
3. Termin otwarcia ofert: 23.06.2026 r., godzina 12:00

SWZ otrzymuje brzmienie jak w załączeniu.

Niniejsze zmiany treści SWZ stanowią integralną część SWZ. Wykonawcy zobowiązani są do ich uwzględnienia podczas sporządzania ofert.
Jednocześnie Zamawiający informuje, że w przypadku gdy zmiana treści SWZ prowadzi do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu, Zamawiający zamieszcza w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenie o zmianie ogłoszenia, o którym mowa w art. 267 ust. 2 pkt 6.

Załącznik:

1. SWZ - zmiana z dnia 16.06.2026 r.
2. Załącznik nr 2 do SWZ – Formularz oferty z dnia 16.06.2026 r.
3. Załącznik nr 8 do SWZ - Wzór umowy z dnia 16.06.2026 r.

Z poważaniem,
Monika Gołębiewska-Kozakiewicz
Dyrektor Zarządu Zieleni m. st. Warszawy
/podpisano elektronicznie/