Referat Zamówień Publicznych
Urząd Miasta Sopotu
ul. Kościuszki 25/27
81-704 Sopot

Sopot, dnia 24-06-2026 r.

WYJAŚNIENIA TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

ZMIANY 3 i 4 SWZ

Dotyczy postępowania pn.: **„Budowa budynków komunalnych w Sopocie przy ul. Reja”**

Numer postępowania: **ZP.271.19.IN.2026.BC**

Zamawiający, działając na podstawie art. 284 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, przekazuje poniżej treść zapytania dotyczącego Specyfikacji Warunków Zamówienia wraz z wyjaśnieniem.

Pytanie nr 3 Wykonawcy
Prosimy o przesunięcie terminu składania ofert na 30 czerwca 2026 r. ze względu na wydłużony czas pozyskiwania ofert składowych od podwykonawców i dostawców materiałów.
Odpowiedz Zamawiającego
Zamawiający dokonuje zmiany swz

1. Rozdział XVIII, lit. d) swz otrzymuje nowe brzmienie:

   Ofertę należy złożyć poprzez Platformę e-Zamówienia
   do 03-07-2026 r. do godziny 12:00.

2. **Rozdział XVII, ust 1** swz otrzymuje nowe brzmienie:
   1. Wykonawca będzie związany ofertą przez okres **30 dni**, tj. **do 01-08-2026 roku.**
      Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

Pytanie nr 4 Wykonawcy
Prosimy o udostępnienie opracowania dotyczącego zasięgu oddziaływania linii 110 kV na budynki 2 i 3.
Odpowiedz Zamawiającego
Budynki zostały zaprojektowane poza zasięgiem oddziaływania linii 110kV; zgodnie z normą PN-EN 50341-2-22:2022-06E. Zamawiający nie posiada dodatkowego opracowania dotyczącego zasięgu oddziaływania linii wysokiego napięcia.

Pytanie nr 4.1 Wykonawcy
Prosimy o udostępnienie pomiarów pola magnetycznego i elektromagnetycznego oddziałującego na projektowane budynki.
Odpowiedz Zamawiającego

tel.: (+48 58) 52 13 761, mail: przetargi@um.sopot.pl
www.sopot.pl

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 4, linia 110kV jest poza zasięgiem oddziaływania. Zamawiający nie posada pomiarów pola magnetycznego i elektromagnetycznego oddziałującego na projektowane budynki.

Pytanie nr 4.2 Wykonawcy
Prosimy o udostępnienie uzgodnienia nr 824/32MMD/2023.
Odpowiedz Zamawiającego i zmiana nr 3 swz
Zamawiający wyjaśnia, że ostateczne uzgodnienie dotyczące usunięcia kolizji zostało wydane w dniu 28.12.2023 r. pod nr 1160/32MMD/2023.
W związku z powyższym Zamawiający w odpowiedzi na niniejsze pytanie udostępnia w załączeniu do niniejszego pisma oraz dokonuje zmiany w OPZ załącznik nr 7 do SWZ poprzez dodanie:
1) uzgodnienie nr 1160/32MMD/2023,
2) harmonogram;
3) uzgodniony projekt wykonawczy usunięcia kolizji ul. Mikołaja Reja.

Pytanie nr 4.3 Wykonawcy
Prosimy o udostępnienie informacji na temat minimalnych odległości przewodów od ziemi w miejscu projektowanych prac.
Odpowiedz Zamawiającego
W sprawie odległości przewodów od ziemi w miejscu projektowanych prac należy zwrócić się do właściciela linii o udostępnienie informacji dotyczącej maksymalnego zwisu linii.
Skrajny przewód linii znajduje się poza działką Zamawiającego.
Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP oraz IBWR sporządzoną przez GW i uzgodnioną z gestorem linii 110kV.

Pytanie nr 4.4 Wykonawcy
Proszę o wyjaśnienie rozbieżności w zakresie płytek klinkierowych; w opisie podano wymiar 210 x 22 x 65 mm, co wskazuje na grubość 22 mm, natomiast dalej jest zapis: grubość max 15 mm.
Odpowiedz Zamawiającego
Należy dobrać płytki klinkierowe o takiej grubości, aby lico blendy nie było cofnięte w stosunku do lica ściany obłożonej płytkami klinkierowymi (stąd zapis o max. grubości płytek klinkierowych 15 mm). Na rynku są dostępne płytki o takich grubościach; np. płytki o wym. 240x24x52 mm, 240x14x71 mm. W projekcie omyłkowo jako przykład podano niewłaściwy wymiar płytki. Płytka ma mieć wygląd płytki ręcznie formowanej, inspirowana starą cegłą; nie dopuszcza się płytek gładkich.

Pytanie nr 4.5 Wykonawcy
Proszę o wskazanie, w których pozycjach przedmiaru uwzględniono pogrubienie styropianu do 18 cm w blendach.
Odpowiedz Zamawiającego
W opisie technicznym PW Architektura w pkt. 10.1.3.2 błędnie podano gr. styropianu 18 cm; na ścianach zaprojektowano styropian gr. 16 cm. Blendy podokienne są wykończone tynkiem, natomiast pozostałe fragmenty ścian oblicowane płytkami klinkierowymi.
Nie występuje pogrubienie styropianu do 18 cm.

Pytanie nr 4.6 Wykonawcy
Proszę o wskazanie pozycji w przedmiarze, w której uwzględniono wykonanie ścianek w szachtach gr. 6 cm.
Odpowiedz Zamawiającego
Budynek 1 poz. 121, Budynki 2 i 3 poz 122.
Przypominamy, że przedmiar ma charakter wyłącznie pomocniczy, natomiast obowiązek sporządzenia rzetelnego przedmiaru robót spoczywa na Wykonawcy.

Pytanie nr 4.7 Wykonawcy
Proszę o informację, czy obudowę okien połaciowych należy uwzględnić w postaci systemowych szpalet, czy jako obudowę G-K.
Odpowiedz Zamawiającego
Okna połaciowe należy wykończyć obudową z płyt G-K.

Pytanie nr 4.8 Wykonawcy
Proszę o wskazanie, w której pozycji przedmiaru uwzględniono wykonanie gąsiorów początkowych.
Odpowiedz Zamawiającego
Budynek 1 w poz. 94, budynki 2 i 3 Poz. 95.
Przypominamy, że przedmiar ma charakter wyłącznie pomocniczy, natomiast obowiązek sporządzenia rzetelnego przedmiaru robót spoczywa na Wykonawcy.

Pytanie nr 4.9 Wykonawcy
Proszę o wskazanie, w której pozycji przedmiaru uwzględniono wykonanie łączników gąsiorów, tzw. trójników, na połączeniu kalenicy i grzbietów.
Odpowiedz Zamawiającego
Budynek 1 w poz. 94, budynki 2 i 3 Poz. 95.
Przypominamy, że przedmiar ma charakter wyłącznie pomocniczy, natomiast obowiązek sporządzenia rzetelnego przedmiaru robót spoczywa na Wykonawcy.

Pytanie nr 4.10 Wykonawcy
Proszę o informację, w których pozycjach przedmiarów uwzględniono pas podrynnowy i nadrynnowy, deskę czołową wraz z obróbką blacharską pionową oraz siatkę wentylacyjną. Naszym zdaniem zakres ten pominięto.
Odpowiedz Zamawiającego i zmiana nr 4 swz
Obróbki blacharskie budynek 1 w poz. 99, budynki 2 i 3 poz.100. Pas podrynnowy i nadrynnowy, deskę czołową i siatką wentylacyjną ujęto w dodatkowym przedmiarze.
W związku z powyższym Zamawiający udostępnia ww. dodatkowe przedmiary w odpowiedzi na niniejsze pytanie oraz dokonuje zmiany w OPZ załącznik nr 7 do SWZ poprzez dodanie DODATKOWE PRZEDMIARY
Przypominamy, że przedmiar ma charakter wyłącznie pomocniczy, natomiast obowiązek sporządzenia rzetelnego przedmiaru robót spoczywa na Wykonawcy.

Pytanie nr 4.11 Wykonawcy
W związku z zapisami w opisie technicznym dotyczącymi ścianek działowych gr. 8 cm proszę o potwierdzenie, że należy uwzględnić ścianki działowe z bloczków silikatowych gr. 8 cm w klasie 15 MPa. Na rynku nie ma bloczków kl. 20 MPa dla zadanej grubości.
Odpowiedz Zamawiającego
Ścianki działowe gr. 8 cm należy wykonać z bloczków silikatowych gr. 8 cm w klasie 15 MPa.

Pytanie nr 4.12 Wykonawcy
Proszę o informację, czego dotyczą zapisy w STWiOR dotyczące podłoży betonowych C16/20. Dokumentacja wykonawcza mówi o podkładach B7,5.
Odpowiedz Zamawiającego
Należy wykonać podkłady betonowe z betonu klasy B7,5.

Pytanie nr 4.13 Wykonawcy
Proszę o potwierdzenie, że fundamenty należy wykonać z betonu C25/30 zgodnie z opisem do projektu konstrukcji.
Odpowiedz Zamawiającego
Należy wykonać fundamenty z betonu klasy C25/30

Pytanie nr 4.14 Wykonawcy
Proszę o informację, w której pozycji w przedmiarze uwzględniono trzpienie poz. TZ-3.3 dla budynku nr 1.
Odpowiedz Zamawiającego
Przypominamy, że przedmiar ma charakter wyłącznie pomocniczy, natomiast obowiązek sporządzenia rzetelnego przedmiaru robót spoczywa na Wykonawcy.

Pytanie nr 4.15 Wykonawcy
Prosimy o informację, w jaki sposób należy zabudować piony wentylacyjne. Brak takiego zakresu w przedmiarach.
Odpowiedz Zamawiającego
Zgodnie z Pkt. 9.5 opisu PW architektura należy wykonać zabudowy z płyt gipsowo-kartonowych GKF gr. 12,5 mm na stelażu stalowym; w pomieszczeniach mokrych płyta GKFI.
Poz. 167 przedmiaru robót.
Przypominamy, że przedmiar ma charakter wyłącznie pomocniczy, natomiast obowiązek sporządzenia rzetelnego przedmiaru robót spoczywa na Wykonawcy.

Pytanie nr 4.16 Wykonawcy
Proszę o wskazanie, w której pozycji uwzględniono systemowe łączniki akustyczne przy schodach.
Odpowiedz Zamawiającego
Poz. 60 przedmiaru.
Przypominamy, że przedmiar ma charakter wyłącznie pomocniczy, natomiast obowiązek sporządzenia rzetelnego przedmiaru robót spoczywa na Wykonawcy.

Pytanie nr 4.17 Wykonawcy

Prosimy o wskazanie lokalizacji zrzutu wody z odwodnienia wykopu.
Odpowiedz Zamawiającego
Organizacja i zarządzanie budowy, organizacja placu budowy, sposób i pomiar dostawy wody do celów budowy i celów socjalnych, odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód z wykopu, realizowane winno być staraniem Generalnego Wykonawcy na podstawie jego umowy i uzgodnień z gestorami.

Pytanie nr 4.18 Wykonawcy
Proszę o wskazanie, dla jakich powierzchni pokojów z aneksami należy uwzględnić płytki na posadzkach. Czy tylko w obrębie zabudowy meblowej kuchennej?
Odpowiedz Zamawiającego
Płytki na posadzkach tylko w obrębie zabudowy kuchennej.

Pytanie nr 4.19 Wykonawcy
Proszę o wyjaśnienie, czy folia w płynie ma być zastosowana wyłącznie w obrębie wanny, tj. 1,0 m od krawędzi wanny, czy na całej powierzchni posadzki.
Odpowiedz Zamawiającego
Folię w płynie należy położyć na całej powierzchni posadzki łazienek i na ścianach łazienek (pkt. 7.1.2 opisu PW Architektura), na całej powierzchni posadzek w kuchniach wydzielonych, w aneksach kuchennych na powierzchni posadzki oblicowanej płytkami gresowymi.

Pytanie nr 4.20 Wykonawcy
Prosimy o wyjaśnienie rozbieżności w zakresie płytek podłogowych w pomieszczeniach technicznych. Według opisu technicznego wskazano płytki o wymiarach 30 x 30 cm, z kolei według rzutów aranżacji płytki o wymiarach 60 x 60 cm.
Odpowiedz Zamawiającego
Zamawiającym dopuszcza w pomieszczeniach technicznych płytki o wymiarach 30 x 30cm.

Pytanie nr 4.21 Wykonawcy
Prosimy o informację, jaki format płytek przewidziano na posadzkach. W opisie technicznym na stronie 23 podano wymiar 400 x 250 x 8,5 mm, natomiast w podpunkcie wskazano wymiar 600 x 600 mm.
Odpowiedz Zamawiającego
Format płytek:
Kuchnie, aneksy kuchenne – np. 400 x 250 mm; 600 x 600 mm.
Pomieszczenia techniczne – gres techniczny, Zamawiający dopuszcza płytki o wymiarach 30 x 30cm.
Klatki schodowe, wiatrołapy – minimalny wymiar płyt gresowych 600x600 mm; dopuszcza się większy wymiar po akceptacji Zamawiającego.

Pytanie nr 4.22 Wykonawcy
W nawiązaniu do informacji uzyskanej na wizji lokalnej prosimy o potwierdzenie, że pozostałości gruzu i piasków złożone w hałdach na terenie planowanej inwestycji zostaną usunięte przez wykonawców wykonujących aktualne prace.
Odpowiedz Zamawiającego
Tak – Wykonawca obecnie realizujący roboty związane z przebudową Potoku Karlikowskiego po zakończeniu realizacji przywróci teren do stanu pierwotnego, z zastrzeżeniem nie odtwarzania nawierzchni drogowych w obrębie parkingu po wykonanych robotach.

Pytanie nr 4.23 Wykonawcy
Prosimy o potwierdzenie, że usunięcie istniejącego parkometru jest w gestii Zamawiającego lub dzierżawcy terenu.
Odpowiedz Zamawiającego
Usunięcie parkometru pozostaje w gestii użytkownika parkingu.

Pytanie nr 4.24 Wykonawcy
Prosimy o informację, w jakim terminie Zamawiający planuje zakończyć prace wykonywane na terenie inwestycji związane z kanałem Karlikowskim.
Odpowiedz Zamawiającego
Przebudowa Potoku Karlikowskiego planowana jest do końca lipca 2026 r. – w tym terminie zostaną zakończone prace i Inwestor wystąpi do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (WINB) z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie. Odbiór końcowy odbędzie się w lipcu br.

Pytanie nr 4.25 Wykonawcy
Prosimy o wskazanie dokładnych parametrów roślin przewidzianych do nasadzeń, w szczególności obwodów drzew, które należy nasadzić w ramach zamówienia.
Odpowiedz Zamawiającego
Wymagania szczegółowe dla materiału roślinnego podano w pkt. 5.2.5 PW Zieleń i mała architektura

Pytanie nr 4.26 Wykonawcy
Zgodnie z zapisami umowy § 9 ust. 14 należy uwzględnić pielęgnację drzew i krzewów w okresie trzech lat od dnia podpisania Protokołu odbioru końcowego Robót, natomiast pielęgnację trawników należy uwzględnić w okresie jednego roku od dnia podpisania Protokołu odbioru końcowego Robót. Natomiast zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 3) umowy: „zieleń (nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej), w tym elementy błękitno-zielonej infrastruktury w postaci ogrodów deszczowych, wraz z pielęgnacją w okresie 3 (trzech) lat". Proszę o jednoznaczne określenie okresu pielęgnacji oraz odpowiednią korektę projektu umowy. Proszę również o dokładne określenie czynności, które wchodzą w zakres pielęgnacji.
Odpowiedz Zamawiającego
Zamawiający wyjaśnia, że zgodnie z par.9 ust.14 Umowy Wykonawca zobowiązany jest do
Wykonania pielęgnacji zieleni w następujących okresach:
a) drzew i krzewów - w okresie trzech lat od dnia podpisania Protokołu odbioru końcowego Robót;
b) trawników w okresie jednego roku od dnia podpisania Protokołu odbioru końcowego Robót.

Pytanie nr 4.27 Wykonawcy
W związku z zamiarem złożenia oferty w niniejszym postępowaniu, a także w związku z szerokim zakresem zamówienia, obszerną dokumentacją oraz ryczałtową formą wynagrodzenia, co wymaga skrupulatnej i rzetelnej analizy dokumentacji, a także w związku z wątpliwościami, niejasnościami i licznymi pytaniami Wykonawcy, zwracamy się z prośbą o przedłużenie terminu składania ofert o dwa tygodnie.
Odpowiedz Zamawiającego
Zamawiający dokonał zmiany terminu – odpowiedz na pytanie nr 3

Załączniki:
1) uzgodnienie nr 1160/32MMD/2023,
2) harmonogram;
3) uzgodniony projekt wykonawczy usunięcia kolizji ul. Mikołaja Reja.;
4) DODATKOWE PRZEDMIARY (dokument zip)

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Michał Banacki
Data: 2026.06.24 14:32:07 CEST