URZĄD MIASTA ŁODZI

DOM-WZP-III.271.81.2026

Łódź, dnia 05.08.2026 r.

Wszyscy Wykonawcy
ubiegający się o udzielenie zamówienia

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. 793) zwanej dalej ustawą Pzp, 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, przekazuje zapytania od Wykonawców dotyczące treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) i udziela wyjaśnień dotyczących postępowania pn.: **„Termomodernizacja budynku żłobka nr 2 przy ul. Chrobrego 16 w Łodzi w systemie zaprojektuj i wybuduj”.**

Pytanie 6:

Czy Zamawiający potwierdza, że wszystkie rozwiązania funkcjonalne i techniczne niezbędne do osiągnięcia celu inwestycji zostały ujęte w PFU, a Wykonawca nie jest zobowiązany do przyjmowania dodatkowych założeń projektowych niewynikających z udostępnionej dokumentacji?

Odpowiedz 6:

Zamawiający informuje, że nie potwierdza powyższego stanowiska.
Postępowanie prowadzone jest w formule „zaprojektuj i wybuduj”, a Program Funkcjonalno-Użytkowy określa wymagania i oczekiwany efekt, jaki należy osiągnąć. Obowiązkiem Wykonawcy jest wykonanie wszelkich opracowań, analiz, audytów, ekspertyz oraz dokumentacji projektowej, a także zastosowanie takich rozwiązań projektowych i technicznych, które okażą się niezbędne do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia, uzyskania wymaganych uzgodnień, opinii, decyzji oraz osiągnięcia celu inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami, wiedzą techniczną i warunkami zamówienia.
Wykonawca, jako profesjonalny uczestnik rynku, zobowiązany jest uwzględnić wszystkie rozwiązania niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia, niezależnie od tego, czy zostały one wyraźnie wskazane w PFU, o ile wynikają z obowiązujących przepisów, norm, zasad wiedzy technicznej, przeprowadzonych przez Wykonawcę analiz oraz obowiązkowej wizji lokalnej.

Pytanie 7:

Czy Zamawiający wskazuje jakiekolwiek elementy budynku, których stan techniczny nie był możliwy do zweryfikowania podczas opracowania PFU i które mogą wymagać wykonania dodatkowych robót po przeprowadzeniu odkrywek?

Odpowiedz 7:

Zamawiający informuje, że nie dokonywał kompleksowej oceny stanu technicznego elementów budynku w zakresie umożliwiającym identyfikację wszystkich robót, które mogą okazać się niezbędne po wykonaniu odkrywek lub przeprowadzeniu szczegółowych analiz.
Przedmiot zamówienia realizowany jest w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Zgodnie z Programem Funkcjonalno-Użytkowym obowiązkiem Wykonawcy jest wykonanie wszelkich

niezbędnych ekspertyz, ocen technicznych, audytów, odkrywek, inwentaryzacji oraz analiz koniecznych do prawidłowego zaprojektowania i wykonania robót.
W szczególności Wykonawca jest zobowiązany do:

- wykonania niezbędnych ekspertyz i ocen technicznych oraz zaprojektowania i wykonania robót naprawczych lub wzmacniających, jeżeli okażą się one konieczne dla prawidłowej realizacji termomodernizacji,
- wykonania ekspertyzy technicznej w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz zaprojektowania i wykonania wszystkich rozwiązań niezbędnych do dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej.

Obowiązkowa wizja lokalna umożliwiła Wykonawcom zapoznanie się ze stanem obiektu w zakresie możliwym do oceny bez wykonywania odkrywek. Wykonawca, jako profesjonalny podmiot realizujący zamówienie w formule „zaprojektuj i wybuduj", zobowiązany jest uwzględnić w ofercie wszelkie rozwiązania i roboty niezbędne do osiągnięcia celu zamówienia, również w przypadku gdy ich konieczność zostanie ujawniona na etapie projektowania, wykonywania ekspertyz lub odkrywek.

Pytanie 8:

Czy Zamawiający przeprowadził ocenę możliwości technicznych wykonania wszystkich robót opisanych w PFU w istniejącym obiekcie, bez konieczności wykonania dodatkowych robót konstrukcyjnych?

Odpowiedz 8:

Zamawiający informuje, że nie przeprowadzał kompleksowej oceny możliwości technicznych realizacji wszystkich robót opisanych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym w istniejącym obiekcie, w tym w zakresie konieczności wykonania ewentualnych robót konstrukcyjnych.
Przedmiot zamówienia realizowany jest w formule „zaprojektuj i wybuduj", w związku z czym obowiązkiem Wykonawcy jest przeprowadzenie wszelkich niezbędnych analiz, ekspertyz, ocen technicznych oraz opracowanie dokumentacji projektowej obejmującej rozwiązania zapewniające osiągnięcie celu inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz wymaganiami PFU.
Jeżeli z przeprowadzonych przez Wykonawcę analiz, ekspertyz lub opracowanej dokumentacji projektowej będzie wynikała konieczność wykonania robót konstrukcyjnych lub innych robót towarzyszących niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia i osiągnięcia wymaganych parametrów funkcjonalnych, technicznych lub bezpieczeństwa, Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić je w ramach realizacji zamówienia.

Pytanie 9:

Czy PFU uwzględnia wszystkie obowiązki wynikające z przepisów przeciwpożarowych obowiązujących na dzień ogłoszenia postępowania, czy też Wykonawca powinien przyjąć ryzyko konieczności wykonania dodatkowych robót wynikających z przyszłych uzgodnień z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych?

Odpowiedz 9:

Zamawiający informuje, że Program Funkcjonalno-Użytkowy określa cel zamówienia oraz wymagania Zamawiającego w zakresie dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej. PFU nie stanowi kompletnej ekspertyzy ani projektu rozwiązań przeciwpożarowych.

Wykonawca, realizując zamówienie w formule „zaprojektuj i wybuduj”, jest zobowiązany do wykonania wszelkich niezbędnych ekspertyz, w tym ekspertyzy technicznej w zakresie ochrony przeciwpożarowej, przeprowadzenia wymaganych uzgodnień z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz zaprojektowania i wykonania wszystkich robót, instalacji i rozwiązań niezbędnych do dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej oraz uzyskania wymaganych uzgodnień i odbiorów.
Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w ofercie wszelkie rozwiązania i roboty wynikające z obowiązujących na dzień realizacji dokumentacji projektowej przepisów, przeprowadzonych ekspertyz, uzgodnień oraz przyjętych rozwiązań projektowych, niezbędne do osiągnięcia celu zamówienia.

Pytanie 10:

W przypadku stwierdzenia na etapie projektowania rozbieżności pomiędzy stanem istniejącym a opisem zawartym w PFU, czy Zamawiający przewiduje zmianę wynagrodzenia lub terminu realizacji zgodnie z przepisami ustawy Pzp?

Odpowiedz 10:

Zamawiający informuje, że zasady zmiany wynagrodzenia oraz terminu realizacji zamówienia zostały określone w projektowanych postanowieniach umowy, stanowiących dokumentację postępowania, i będą miały zastosowanie zgodnie z ich treścią oraz obowiązującymi przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.

Pytania zadane przez Wykonawców i odpowiedź udzielona przez Zamawiającego stanowią integralną część SWZ.

z up. Prezydenta Miasta Łodzi
ROMAN CIEŚLAK
/podpis nieczytelny/
Dyrektor
Wydziału Zamówień Publicznych