

Ujazd, dnia 04.09.2026 r.

DO ZAINTERESOWANYCH PYTANIA WRAZ Z WYJAŚNIENIAMI

Znak postępowania: BIF.271.1.17.2026

ADRES STRONY PROWADZONEGO POSTĘPOWANIA

<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-d117b930-410e-46e3-b762-66549cd0510d>

Dotyczy postępowania o udzielnie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych pod nazwą: **Budowa Spa i Wellness na terenie Akademii Sportu w Niewiadowie realizowanego w ramach zadania inwestycyjnego pn.: "Utworzenie i zagospodarowanie miejsc sprzyjających budowaniu rozpoznawaniu marki turystycznej na terenie Gminy Ujazd"**.

PYTANIE WYKONAWCY WRAZ Z ODPOWIEDZIĄ

PYTANIA ZESTAW NR 1 (WPŁYW 2.09.2026 r.)

W związku z przygotowaniem oferty, ryczałtowym charakterem wynagrodzenia oraz realizacją zamówienia w formule „zaprojektuj i wybuduj”, zwracamy się z prośbą o udzielenie poniższych wyjaśnień dotyczących dokumentacji zamówienia, niezbędnych do prawidłowego i porównywalnego skalkulowania ofert.

1. Wymiana gruntu

W poz. 7 przedmiaru wskazano konieczność wymiany gruntu na głębokości ok. 1,20 m, natomiast ilość robót określono jako 86,50 m³, tj. 173 m² × 0,50 m. Jednocześnie opinia geotechniczna wskazuje występowanie w rejonie projektowanego posadowienia nasypów niekontrolowanych o większej miąższości. Prosimy o jednoznaczne wskazanie zakresu oraz ilości wymiany gruntu, jakie należy przyjąć do kalkulacji ceny ofertowej. Prosimy również o określenie sposobu rozliczenia sytuacji, w której na etapie robót konieczne będzie usunięcie warstw nienośnych w zakresie większym niż zakres wskazany przez Zamawiającego do kalkulacji ceny.

2. Zakres przebudowy istniejących instalacji

Rysunek PS.K-02 wskazuje określone elementy instalacji zewnętrznych przeznaczone do rozbiórki oraz projektowane trasy przyłączy, natomiast PFU i SWZ nakładają na Wykonawcę obowiązek usunięcia kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu. Prosimy o potwierdzenie czy instalacje oznaczone na rysunku PS.K-02 jako przeznaczone do rozbiórki stanowią kompletny zakres instalacji, których przebudowę należy uwzględnić w cenie ofertowej.

3. Istniejąca technologia basenowa

Z udostępnionej dokumentacji powykonawczej wynika, że w rejonie projektowanego pawilonu prowadzone są również instalacje związane z technologią istniejących basenów i atrakcji wodnych. Prosimy o wskazanie, które konkretnie instalacje technologii basenowej należy przewidzieć do przebudowy lub przełożenia, wraz ze wskazaniem ich funkcji, średnic, materiałów, parametrów pracy oraz wymaganych punktów ponownego włączenia.

4. Dodatkowe kolizje ujawnione na etapie projektowania

Prosimy o wskazanie sposobu postępowania i rozliczenia w przypadku, gdy na etapie wykonywania dokumentacji projektowej lub prowadzenia robót stwierdzona zostanie konieczność przebudowy dodatkowych czynnych instalacji, które nie zostały w dokumentacji postępowania jednoznacznie wskazane jako przeznaczone do przebudowy lub rozbiórki.

5. Opinia firmy Transcom

Z pisma ZAB-BUD Sp. z o.o. z dnia 7.11.2025 r. wynika konieczność uzyskania opinii firmy Transcom, która realizowała technologię basenową, z uwagi na przebieg wykonanych przez nią sieci w rejonie projektowanej strefy SPA i Wellness. Prosimy o informację, czy przedmiotowa opinia została już uzyskana. Jeżeli tak, prosimy o jej udostępnienie. Jeżeli nie, prosimy o wskazanie, po czyjej stronie pozostaje obowiązek jej uzyskania oraz pokrycia ewentualnych kosztów sporządzenia opinii, konsultacji i uzgodnień.

6. Dodatkowe wymagania wynikające z opinii Transcom

Prosimy o określenie sposobu rozliczenia przypadku, w którym opinia lub późniejsze uzgodnienia firmy Transcom będą wymagały zastosowania rozwiązań technicznych, urządzeń lub wykonania robót niewynikających z dokumentacji udostępnionej Wykonawcom przed terminem składania ofert.

7. Zakres odpowiedzialności gwarancyjnej po ingerencji w istniejący obiekt

Z pisma ZAB-BUD wynika, że ingerencja nowego Wykonawcy w elementy objęte istniejącą gwarancją powoduje przejęcie odpowiedzialności gwarancyjnej w zakresie tych elementów. Prosimy o jednoznaczne wskazanie czy odpowiedzialność nowego Wykonawcy będzie dotyczyła wyłącznie fizycznie przebudowanych lub naruszonych fragmentów instalacji i elementów, czy również całych instalacji lub układów funkcjonalnie z nimi powiązanych.

8. Okres odpowiedzialności za istniejące elementy

Prosimy o wskazanie okresu odpowiedzialności gwarancyjnej Wykonawcy za istniejące elementy, w które nastąpi ingerencja. Prosimy wyjaśnić, czy odpowiedzialność ta będzie obowiązywać przez okres gwarancji udzielanej w ramach niniejszego zamówienia, do końca pierwotnego okresu gwarancji ZAB-BUD, czy przez inny okres.

9. Koszty uzgodnień i odbiorów z ZAB-BUD oraz Transcom

Prosimy o potwierdzenie czy konsultacje, uzgodnienia, udział przedstawicieli ZAB-BUD lub Transcom w spotkaniach, wizjach, odbiorach i innych wymaganych czynnościach będą dla Wykonawcy nieodpłatne. Jeżeli przewidywane są opłaty z tego tytułu, prosimy o wskazanie zasad ich naliczania.

10. Wyłączenia istniejących instalacji podczas przebudowy

Prosimy o wskazanie dopuszczalnych okresów oraz maksymalnego czasu wyłączenia istniejących instalacji technologii basenowej, wodociągowej, kanalizacyjnej i grzewczej podczas wykonywania przełączeń. Prosimy również o potwierdzenie, czy w zakresie zamówienia należy przewidzieć instalacje tymczasowe, bypassy lub inne obejścia zapewniające ciągłość funkcjonowania istniejącego kompleksu.

11. Wentylacja, klimatyzacja i osuszanie sali SPA

Dokumentacja zamówienia obejmuje wykonanie wentylacji i klimatyzacji, natomiast poz. 84 przedmiaru określa zakres jako „wentylatory wyciągowe z łazienki i sali + regulatory obrotów”. Prosimy o jednoznaczne określenie minimalnego wymaganego standardu instalacji dla sali kąpielowej, w szczególności czy należy przewidzieć centralę nawiewnowywiewną z odzyskiem ciepła oraz aktywny układ osuszania powietrza. Prosimy również o wskazanie wymaganej projektowej temperatury oraz wilgotności względnej powietrza w sali SPA.

12. Istniejąca kotłownia gazowa

Dokumentacja wskazuje jako wariant preferowany wykorzystanie istniejącej kotłowni gazowej, pod warunkiem potwierdzenia jej mocy dyspozycyjnej. Prosimy o udostępnienie danych technicznych istniejącej kotłowni, w szczególności mocy zainstalowanych urządzeń, aktualnego zapotrzebowania na moc, dostępnej rezerwy mocy, parametrów czynnika grzewczego oraz danych niezbędnych do oceny możliwości hydraulicznego przyłączenia projektowanej strefy SPA.

13. Wariant źródła ciepła do przyjęcia w ofercie

Dokumentacja przewiduje dwa rozwiązania: wykorzystanie istniejącej kotłowni albo, w przypadku braku odpowiedniej rezerwy, wykonanie niezależnego źródła ciepła w projektowanym pawilonie. Jeżeli przed terminem składania ofert Zamawiający nie jest w stanie potwierdzić możliwości wykorzystania istniejącej kotłowni, prosimy o jednoznaczne wskazanie wariantu, który wszyscy Wykonawcy mają przyjąć do kalkulacji ceny ofertowej.

14. Integracja z instalacją fotowoltaiczną

Dokumentacja wymaga priorytetowego wykorzystania energii z istniejącej instalacji

fotowoltaicznej do podgrzewania wody. Prosimy o podanie mocy istniejącej instalacji PV, rodzaju i parametrów falowników oraz informacji o aktualnym sposobie jej przyłączenia i sterowania. Prosimy również o wskazanie wymaganego sposobu technicznej realizacji priorytetowego wykorzystania energii PV przez projektowaną strefę SPA.

15. Dostępna moc elektryczna

Prosimy o podanie aktualnej mocy przyłączeniowej i umownej kompleksu, dostępnej rezerwy mocy elektrycznej oraz parametrów istniejącej rozdzielni głównej, z której przewidziane jest zasilanie pawilonu SPA. Prosimy również o potwierdzenie, czy ewentualna konieczność zwiększenia mocy przyłączeniowej lub przebudowy układu zasilania pozostaje w zakresie zamówienia.

16. Balia chłodząca

Dokumentacja koncepcyjna wskazuje dla balii chłodzącej wodę o temperaturze 4–12°C. Prosimy o potwierdzenie czy Wykonawca zobowiązany jest zapewnić aktywny układ chłodzenia umożliwiający utrzymywanie wskazanego zakresu temperatur również w okresie letnim. Prosimy również o jednoznaczne wskazanie czy balia ma posiadać własny układ cyrkulacji, filtracji i dezynfekcji wody.

17. Ograniczenie transportu do 12 ton

PFU wskazuje, że ze względu na układ drogowy osiedla transport „nie powinien przekraczać wagi 12 ton”. Prosimy o wyjaśnienie, czy wskazana wartość stanowi obowiązujące ograniczenie dopuszczalnej masy całkowitej pojazdów obsługujących budowę, czy ma charakter zalecenia organizacyjnego. W przypadku obowiązującego ograniczenia prosimy o wskazanie dróg lub odcinków, których ono dotyczy, oraz informacji o możliwości uzyskania odstępstwa dla transportów wymagających pojazdów o większej masie.

18. Okres rękojmi

SWZ wskazuje, że termin rękojmi za wady będzie równy okresowi 3-letniej gwarancji. Jednocześnie § 11 ust. 4 wzoru umowy wskazuje, że 30% zabezpieczenia pozostaje na okres rękojmi, określony jako 5 lat w zakresie robót budowlanych. Prosimy o usunięcie rozbieżności i jednoznaczne określenie obowiązującego okresu rękojmi oraz okresu, na jaki należy zapewnić zabezpieczenie roszczeń z tego tytułu.

19. Status decyzji o pozwoleniu na budowę

SWZ i § 1 wzoru umowy wskazują obowiązek uzyskania w ramach Fazy I prawomocnego pozwolenia na budowę, natomiast § 2 wzoru umowy uzależnia możliwość wystawienia faktury za etap projektowy od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Prosimy o jednoznaczne wskazanie statusu decyzji wymaganego do uznania Fazy I za zakończoną i powstania prawa Wykonawcy do wystawienia faktury.

20. Szczegółowy kosztorys ofertowy

PFU wskazuje, że szczegółowy kosztorys ofertowy musi zostać wykonany, natomiast nie został on wymieniony w SWZ jako dokument wymagany do złożenia wraz z ofertą. Prosimy o wskazanie, na jakim etapie należy przedłożyć szczegółowy kosztorys ofertowy oraz o określenie wymaganej formy i stopnia szczegółowości tego dokumentu.

21. Nadzór inwestorski

W poz. 4 przedmiaru robót ujęto pozycję „Nadzór inwestorski – 1 kpl.” Prosimy o potwierdzenie, czy zapewnienie i sfinansowanie nadzoru inwestorskiego stanowi obowiązek Wykonawcy, czy też pozycja ta została ujęta w przedmiarze omyłkowo, a nadzór inwestorski zostanie zapewniony przez Zamawiającego.

22. Liczba płatności w Fазie II

Wzór umowy przewiduje obecnie dwie płatności, natomiast § 7 ust. 21 dopuszcza możliwość zmiany umowy w zakresie zwiększenia lub zmniejszenia częstotliwości płatności po przedstawieniu przez Wykonawcę stosownego wniosku i zmiany harmonogramu rzeczowo-finansowego. Prosimy o informację, czy Zamawiający dopuszcza ustalenie większej liczby płatności częściowych w Fазie II, odpowiadających rzeczywistemu postępowi rzeczowemu robót i dostaw.

ODPOWIEDZI

AD 1

Wykonawca zobowiązany jest do rozpoznania rzeczywistych warunków gruntowo-wodnych oraz wykonania dodatkowych badań geologicznych gruntu. Ostateczny zakres wymiany gruntu zostanie określony w dokumentacji projektowej opracowanej przez Wykonawcę. Ilości wskazane w przedmiarze mają charakter szacunkowy i służą określeniu planowanego zakresu robót.

AD 2

Na rysunkach dokumentacji wskazano istniejące sieci i instalacje zinwentaryzowane w dostępnych materiałach geodezyjnych. Instalacje technologii basenowej nie stanowią elementu pełnej geodezyjnej inwentaryzacji sieci uzbrojenia terenu. Z tego względu Zamawiający udostępnił dodatkowo materiał DWG technologii istniejącego basenu jako materiał pomocniczy umożliwiający identyfikację potencjalnych kolizji. Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji stanu istniejącego oraz usunięcia kolizji w ramach opracowywanej dokumentacji projektowej i realizacji robót.

AD 3

Szczegółowy zakres przebudowy lub przełożenia instalacji technologii basenowej zostanie określony przez Wykonawcę na etapie opracowania projektu budowlanego i wykonawczego, po weryfikacji rzeczywistego przebiegu instalacji oraz występujących kolizji. Opracowanie projektów wszystkich branż, przyłączy oraz usunięcia kolizji pozostaje po stronie Wykonawcy.

AD 4

Zamawiający udostępnił posiadane materiały dotyczące istniejącego uzbrojenia terenu. Wykonawca zobowiązany jest do ich weryfikacji, w tym w ramach wizji lokalnej oraz prac projektowych. W przypadku ujawnienia dodatkowych instalacji lub przyłączy kolidujących z inwestycją należy przewidzieć ich zabezpieczenie, przełożenie lub przebudowę w ramach usunięcia kolizji, zgodnie z dokumentacją projektową opracowaną przez Wykonawcę. PFU nakłada na Wykonawcę obowiązek usunięcia kolizji z istniejącym uzbrojeniem.

AD 5

Zgoda ZAB-BUD na realizację inwestycji została uzyskana wstępna zgoda gwaranta. Opinia ta powinna zostać uzyskana przez Wykonawcę na podstawie opracowanego projektu wykonawczego przebudowy, a obowiązek jej uzyskania oraz przeprowadzenia wymaganych uzgodnień pozostaje po stronie Wykonawcy.

AD 6

Rozwiązania przebudowy technologii mają być wykonane przez Wykonawcę na etapie dokumentacji projektowej. Wymagane uzgodnienia, dostosowanie rozwiązań projektowych oraz roboty wynikające z konieczności usunięcia kolizji pozostają w zakresie Wykonawcy. PFU wprost przewiduje wykonanie instalacji technologii basenowej oraz usunięcie kolizji.

AD 7

Zakres odpowiedzialności został określony w PFU oraz w piśmie Gwaranta. Nowy Wykonawca przejmuje odpowiedzialność gwarancyjną za elementy, w które dokona ingerencji. Odpowiedzialność ZAB-BUD nie obejmuje elementów, w które ingerencję wykona nowy Wykonawca lub osoby działające na jego zlecenie.

AD 8

PFU określa minimalny okres gwarancji na roboty wykonywane w ramach niniejszego zamówienia na **36 miesięcy**, z zastrzeżeniem, że szczegółowy czas i warunki gwarancji określa umowa.

AD 9

Koszty wymaganych konsultacji, opinii i uzgodnień, jeżeli wystąpią, należy uwzględnić w cenie realizacji zamówienia.

AD 10

Budynek Akademii Sportu wykorzystywany jest przez 12 miesięcy w roku, część basenowa od maja do września, należy przewidzieć przełączenia mediów w taki sposób, aby w możliwie najkrótszym czasie utrudniał funkcjonowanie istniejącego kompleksu.

AD 11

PFU wymaga wykonania instalacji wentylacji i klimatyzacji oraz jednocześnie określa budynek jako obiekt wykonywany w technologii pasywnej i wysokiej energooszczędności. Dobór urządzeń, wydajności instalacji, sposobu odzysku ciepła, osuszania oraz parametrów temperatury i wilgotności należy do projektanta i powinien wynikać z obliczeń, funkcji pomieszczeń, technologii SPA oraz obowiązujących przepisów i norm.

AD 12

PFU przewiduje wykorzystanie istniejącej kotłowni gazowej jako rozwiązanie podstawowe. W przypadku braku wymaganej rezerwy Wykonawca zobowiązany jest zaprojektować alternatywne, niezależne źródło ciepła w pomieszczeniu technicznym projektowanego pawilonu. Ostateczne rozwiązanie, w tym lokalizacja i parametry źródła ciepła, zostanie przyjęte przez projektanta na podstawie bilansu zapotrzebowania na moc oraz warunków technicznych.

ZAB-BUD dodatkowo zastrzega, że możliwość włączenia do istniejącego systemu oceni po otrzymaniu projektu wykonawczego i obliczeń.

AD 13

Każdy Wykonawca ma możliwość dokonania wizji lokalnej i oceny istniejących uwarunkowań technicznych. PFU nie narzuca rozwiązania projektowego, jedynie wskazuje konieczność do spełnienia określonych parametrów funkcjonalno-użytkowych.

AD 14

Należy założyć integrację projektowanego obiektu z istniejącą instalacją fotowoltaiczną. PFU wymaga priorytetowego wykorzystania energii z instalacji PV do podgrzewu wody basenowej oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej. Szczegółowy sposób integracji i sterowania zostanie określony przez projektanta na podstawie bilansu energetycznego i parametrów istniejącej instalacji.

AD 15

Ostateczne zapotrzebowanie na moc elektryczną, dobór rozdzielni projektowanego pawilonu, przekrojów kabli, zabezpieczeń oraz ewentualna konieczność zwiększenia mocy przyłączeniowej zostaną określone przez projektanta na podstawie bilansu mocy. Są to elementy dokumentacji projektowej pozostającej po stronie Wykonawcy. PFU wprost uzależnia dobór kabla od ostatecznego bilansu mocy i zabezpieczeń.

AD 16

Dokumentacja koncepcyjna określa temperaturę roboczą wody w balii na poziomie **8–20°C** oraz przewiduje możliwość podłączenia do obiegu wody technologicznej. Szczegółowy układ technologiczny, w tym sposób zapewnienia wymaganej temperatury, cyrkulacji, filtracji i dezynfekcji, należy dobrać na etapie projektu wykonawczego. Należy przewidzieć zastosowanie aktywnego chłodzenia.

AD 17

Wskazana wartość ma charakter zalecenia organizacyjnego, dojazd do kompleksu odbywa się drogą wojewódzką 715

AD 18

Zamawiający wyjaśnia, że okresy gwarancji i rękojmi są od siebie niezależne. Zgodnie z wzorem umowy wynoszą one odpowiednio:

- Okres gwarancji jakości – 3 lata (§ 6 ust. 1).
- Okres rękojmi za wady robót budowlanych – 5 lat (§ 11 ust. 4).

Dlatego też zabezpieczenie na okres rękojmi (30% kwoty) musi zostać wniesione na okres 5 lat od dnia odbioru końcowego.

AD 19

Zakończeniem Fazy I jest przekazanie Zamawiającemu kompletnej dokumentacji projektowej wraz z uzyskanym pozwoleniem na budowę oraz projektem technicznym. PFU szczegółowo określa zakres Fazy I i wskazuje, że rozpoczęcie Fazy II następuje po jej protokolarnym odbiorze przez Zamawiającego.

AD 20

W związku z tym, że niniejsze postępowanie prowadzone jest w formule „Projektuj i wybuduj”, szczegółowy kosztorys **nie jest** wymagany na etapie składania ofert.

Wykonawca wybrany do realizacji zamówienia - będzie zobowiązany do opracowania i przedłożenia szczegółowego kosztorysu inwestorskiego na etapie realizacji zamówienia, wraz z przekazaniem Zamawiającemu kompletnej dokumentacji projektowej.

AD 21

Pozycja „Nadzór inwestorski” została ujęta w przedmiarze wyłącznie jako **szacunkowy koszt całkowity inwestycji**. Zapewnienie i finansowanie nadzoru inwestorskiego nie stanowią obowiązku Wykonawcy robót i pozostaje po stronie Zamawiającego.

AD 22

Zamawiający potwierdza, że istnieje możliwość ustalenia większej liczby płatności częściowych w Fazie II. Taka zmiana jest w pełni zgodna z art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy pzp, który zezwala na modyfikację umowy na podstawie jasných i jednoznacznych klauzul umownych przewidzianych przez Zamawiającego. Możliwość wprowadzenia wprowadzenie większej liczby płatności nastąpi na pisemny wniosek Wykonawcy i po jego zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

Odpowiedzi są wiążące dla wykonawców.