

Poznań, 19 sierpnia 2026

I.dz. 04355/PIM/08/26/DK/2026-503

Znak sprawy: DW.26.9.2026

Wykonawcy w postępowaniu

poprzez www.pim.poznan.pl

Dotyczy: postępowania pn.: „Wykonanie prac projektowych w ramach zadania pn.: „Modernizacja budynków wraz z rozbudową oraz zagospodarowanie terenu Specjalnego Ośrodka Szkolno- Wychowawczego dla Dzieci i Młodzieży Niepełnosprawnej”” – postępowanie nr PIM/07/26/ZP62/2026-503.

Na podstawie art. 284 ust. 6 oraz art. 286 ust. 1 stawy Prawo zamówień publicznych (dalej: ustawy PZP), Zamawiający informuje o pytaniach / wyjaśnieniach/ zmianach dot. treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) otrzymanych / udzielonych / wprowadzonych w ww. postępowaniu:

PAKIET 1

1. Prosimy o jednoznaczne wskazanie działek ewidencyjnych objętych przedmiotem zamówienia. W części I OPZ wskazano działki nr 3/25, 3/30 i 3/32, arkusz 17, obręb 21 Jeżyce, natomiast w części IV lit. a OPZ wskazano działkę nr 5, arkusz 34, obręb Jeżyce. Które oznaczenie jest prawidłowe?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że prawidłowe działki wskazano w części I (działki nr 3/25, 3/30 i 3/32, arkusz 17, obręb 21 Jeżyce)

2. Prosimy o przekazanie mapy przedstawiającej granice terenu objętego opracowaniem oraz wskazanie wszystkich budynków, elementów zagospodarowania i sieci objętych projektowaniem lub inwentaryzacją.

Wyjaśnienie:

Zakres opracowania został wskazany w OPZ zarówno opisem jak i graficznie. Inwestycja obejmuje opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie obejmującym nowy budynek dla 2 placówek: Szkoły Podstawowej i Szkoły Przysposabiającej do Pracy wraz z łącznikiem, zagospodarowaniem terenu (placem zabaw, zielenią), niezbędną infrastrukturą, w tym drogą pożarową oraz rozbiórką obecnego budynku szkoły podstawowej w zakresie wynikającym z wymagań p.poż.

3. Czy Zamawiający posiada aktualną mapę zasadniczą, mapę do celów projektowych, dokumentację archiwalną budynków, dokumentację istniejących sieci oraz wcześniejsze

opracowania geodezyjne, geotechniczne lub dendrologiczne? Jeżeli tak, prosimy o ich udostępnienie.

Wyjaśnienie:

Zamawiający udostępnił wszystkie posiadane materiały.

4. Czy Zamawiający posiada ekspertyzę techniczną, ekspertyzę przeciwpożarową lub wcześniejszą koncepcję określającą zakres koniecznej rozbiórki istniejącego budynku i sposób wykonania drogi pożarowej? Jeżeli tak, prosimy o ich udostępnienie.

Wyjaśnienie:

Zakres rozbiórki konieczny do realizacji zadania inwestycyjnego leży po stronie Wykonawcy.

5. Z uwagi na fakt, że teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, prosimy o wskazanie podstawy planistycznej realizacji zamierzenia.

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że dla przedmiotowego terenu nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i nie jest obecnie prowadzone postępowanie w sprawie ich wydania. W związku z powyższym, podstawą planistyczną do realizacji zamierzenia inwestycyjnego będzie decyzja administracyjna, której uzyskanie jest obowiązkiem Wykonawcy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia.

6. Czy Zamawiający posiada decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ewentualnie decyzję o warunkach zabudowy, albo czy prowadzone jest postępowanie w sprawie jej wydania? W przypadku posiadania decyzji lub złożenia wniosku prosimy o udostępnienie kompletnej dokumentacji.

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że dla przedmiotowego terenu nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i nie jest obecnie prowadzone postępowanie w sprawie ich wydania.

7. W przypadku konieczności uzyskania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, czy jej uzyskanie jest obowiązkiem Wykonawcy i czy okres prowadzenia postępowania zostanie uwzględniony poprzez odpowiednie przesunięcie terminów realizacji umowy?

Wyjaśnienie:

Zamawiający potwierdza, że uzyskanie decyzji administracyjnych jest obowiązkiem Wykonawcy i wyjaśnia, że określone umowie terminy wykonania przedmiotu zamówienia są terminami ostatecznymi i uwzględniają pełny czas niezbędny na przeprowadzenie kompletnej procedury administracyjnej związanej z uzyskaniem przedmiotowej decyzji. Wykonawca jako profesjonalista jest zobowiązany do takiego zaplanowania harmonogramu

prac i natychmiastowego występowania z wnioskami do właściwych organów, aby zrealizować przedmiot zamówienia w wyznaczonym czasie kontraktowym.

8. Czy Zamawiający posiada analizę urbanistyczną potwierdzającą możliwość realizacji na wskazanym terenie budynku o powierzchni użytkowej 2 000–2 250 m², powierzchni zabudowy około 1 000–1 100 m², dwóch kondygnacjach i rzucie w kształcie litery „L”, wraz z łącznikiem, placem zabaw, drogą pożarową i wymaganiem zagospodarowaniem terenu? Jeżeli tak, prosimy o jej udostępnienie.

Wyjaśnienie:

Zamawiający udostępnił posiadane materiały.

9. Czy którykolwiek z budynków lub elementów zagospodarowania przy ul. Szamarzewskiego 78/82 jest wpisany do rejestru zabytków, ujęty w gminnej ewidencji zabytków albo objęty ochroną na podstawie MPZP?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że nie posiada informacji o ujęciu przedmiotowych budynków w Gminnej Ewidencji Zabytków lub rejestrze zabytków, a ostateczna weryfikacja uwarunkowań konserwatorskich leży po stronie Wykonawcy.

10. Prosimy o potwierdzenie, czy planowane prace wymagają uzgodnienia lub uzyskania pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że nie posiada informacji o ujęciu przedmiotowych budynków w Gminnej Ewidencji Zabytków lub rejestrze zabytków, a ostateczna weryfikacja uwarunkowań konserwatorskich leży po stronie Wykonawcy.

11. Jeżeli obiekt lub teren podlega ochronie konserwatorskiej, prosimy o przekazanie karty ewidencyjnej zabytku, wcześniejszych zaleceń konserwatorskich oraz określenie, czy przewidywana rozbiórka części budynku została wstępnie zaakceptowana przez MKZ.

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że nie posiada informacji o ujęciu przedmiotowych budynków w Gminnej Ewidencji Zabytków lub rejestrze zabytków, a ostateczna weryfikacja uwarunkowań konserwatorskich leży po stronie Wykonawcy.

12. Czy w wynagrodzeniu należy uwzględnić opracowanie programu prac konserwatorskich, badań architektonicznych, stratygraficznych, archeologicznych lub innych opracowań konserwatorskich?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że nie posiada informacji o ujęciu przedmiotowych budynków w Gminnej Ewidencji Zabytków lub rejestrze zabytków, a ostateczna weryfikacja uwarunkowań konserwatorskich leży po stronie Wykonawcy.

13. Prosimy o jednoznaczne określenie zakresu inwentaryzacji istniejącego budynku. Czy należy zinwentaryzować cały budynek Szkoły Podstawowej, czy wyłącznie część przewidzianą do rozbiórki i pas o szerokości 5 m wokół tej części?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że określenie zakresu inwentaryzacji koniecznej do realizacji zadania inwestycyjnego leży po stronie Wykonawcy, zarówno w zakresie realizacji budowy łącznika do istniejącego Głównego Budynku Szkoły jak i budynku Szkoły Podstawowej do rozbiórki i ma obejmować co najmniej obszar wprowadzenia niezbędnych zmian tak, aby po dokonanej rozbiórce budynek umożliwiał dalsze jego użytkowanie (w tym co najmniej: technologia bezpiecznego demontażu i odcięcia obiektu, w tym projekt nowej ściany zewnętrznej; zabezpieczenie konstrukcji pozostawianej części; dostosowanie instalacji: rozdział, przebudowa lub zaślepienie instalacji wewnętrznych umożliwiające dalsze użytkowanie obiektu, w tym dostosowanie warunków bezpieczeństwa pożarowego i dróg ewakuacyjnych dla pozostawionej części budynku.)

14. Czy zakres podstawowy obejmuje ekspertyzę techniczną całego budynku lub jego części pozostającej po rozbiórce, w tym ocenę konstrukcji, fundamentów, instalacji i możliwości bezpiecznego dalszego użytkowania obiektu?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że określenie zakresu ekspertyz koniecznych do realizacji zadania inwestycyjnego leży po stronie Wykonawcy, zarówno w zakresie realizacji budowy łącznika do istniejącego Głównego Budynku Szkoły jak i budynku Szkoły Podstawowej do rozbiórki i ma obejmować co najmniej obszar wprowadzenia niezbędnych zmian tak, aby po dokonanej rozbiórce budynek umożliwiał dalsze jego użytkowanie (w tym co najmniej: technologia bezpiecznego demontażu i odcięcia obiektu, w tym projekt nowej ściany zewnętrznej; zabezpieczenie konstrukcji pozostawianej części; dostosowanie instalacji: rozdział, przebudowa lub zaślepienie instalacji wewnętrznych umożliwiające dalsze użytkowanie obiektu, w tym dostosowanie warunków bezpieczeństwa pożarowego i dróg ewakuacyjnych dla pozostawionej części budynku.)

15. Czy „wprowadzenie niezbędnych zmian w pozostawionej części budynku” obejmuje kompletny projekt przebudowy wszystkich branż, w tym konstrukcji, przegród zewnętrznych, instalacji sanitarnych, elektrycznych, teletechnicznych oraz zabezpieczeń przeciwpożarowych?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że określenie zakresu prac koniecznych do realizacji zadania inwestycyjnego leży po stronie Wykonawcy, zarówno w zakresie realizacji budowy łącznika do istniejącego Głównego Budynku Szkoły jak i budynku Szkoły Podstawowej do rozbiórki i ma obejmować co najmniej obszar wprowadzenia niezbędnych zmian tak, aby po dokonanej rozbiórce budynek umożliwiał dalsze jego użytkowanie (w tym co najmniej: technologia bezpiecznego demontażu i odcięcia obiektu, w tym projekt nowej ściany zewnętrznej; zabezpieczenie konstrukcji pozostawianej części; dostosowanie instalacji: rozdział, przebudowa lub zaślepienie instalacji wewnętrznych umożliwiające dalsze użytkowanie obiektu, w tym dostosowanie warunków bezpieczeństwa pożarowego i dróg ewakuacyjnych dla pozostawionej części budynku.)

16. Czy projekt techniczny i wykonawczy przebudowy części istniejącego budynku oraz projekt wykonawczy rozbiórki są objęte zakresem podstawowym, czy prawem opcji?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że budowę nowego budynku szkoły wraz z łącznikiem i placem zabaw oraz rozbiórkę i przebudowę istniejącego budynku Szkoły podstawowej należy traktować jako jedno zamierzenie inwestycyjne i zgodnie z OPZ i IPU wykonanie projektu technicznego i wykonawczego jest w zakresie objętym prawem opcji.

17. Czy Zamawiający dopuszcza rozwiązanie drogi pożarowej bez rozbiórki budynku, jeżeli zostanie ono zaakceptowane przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych i właściwy organ?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że zgodnie z OPZ Zamawiający dopuszcza rezygnację z ww. rozbiórki pod warunkiem spełnienia przepisów w zakresie obecnie dostępnej przestrzeni przeznaczonej na realizację Zadania Inwestycyjnego.

18. Czy podczas realizacji robót wszystkie istniejące budynki Ośrodka będą użytkowane? Jeżeli tak, czy dokumentacja ma obejmować etapowanie robót, tymczasowe zabezpieczenia, drogi ewakuacyjne i utrzymanie ciągłości funkcjonowania placówek?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że zgodnie z OPZ „dokumentacja projektowa powinna być opracowana w sposób zapewniający możliwość sprawnej realizacji inwestycji, jej etapowania [...]” oraz informuje, że wymaga, aby wszelkie prace realizacyjne były prowadzone w sposób zapewniający ciągłość funkcjonowania i nieprzerwaną pracę Ośrodka we wszystkich jego placówkach. Przerwanie działalności obiektu dopuszczalne jest wyłącznie w sytuacjach, gdy kontynuacja prac zagrażałaby bezpieczeństwu użytkowników. Obowiązkiem Wykonawcy jest takie zaprojektowanie i sformułowanie etapowania robót, aby w pełni spełnić powyższy warunek.

19. Prosimy o przedstawienie zamkniętej listy branż i opracowań wymaganych w zakresie podstawowym oraz w prawie opcji. Obecne sformułowania „wszystkie branże”, „wszystkie niezbędne opracowania” i „szczegółowy zakres prac będzie wynikał z uzgodnień dokonywanych w trakcie projektowania” uniemożliwiają jednoznaczne skalkulowanie oferty.

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że w OPZ określił wszystkie wymagania dotyczące wymaganych zakresów opracowań. Proszę o doprecyzowanie pytania.

20. Czy zakres obejmuje projekty: technologii kuchni i pracowni, akustyki, wyposażenia stałego i ruchomego, aranżacji wnętrz, oznakowania i wayfindingu, monitoringu, kontroli dostępu, instalacji audiowizualnych, BMS, systemów przyzywowych oraz specjalistycznego wyposażenia terapeutycznego?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że w OPZ określił wszystkie wymagania dotyczące wymaganych zakresów opracowań. Zamawiający dodatkowo wyjaśnia i precyzuje w następujący sposób:

- Technologia kuchni, pracowni oraz wyposażenie specjalistyczne, aranżacja wnętrz, wyposażenie stałe i ruchome:

Zakres zamówienia obejmuje opracowanie projektu wnętrz w formie zintegrowanej z dokumentacją podstawową, na który składać się będą: rzuty i przekroje pomieszczeń z jednoznaczną informacją o sposobie wykończenia powierzchni (posadzki, ściany, sufity). Dobór materiałów wykończeniowych wraz z określeniem ich parametrów technicznych oraz propozycji kolorystyki (podlegającej ostatecznemu potwierdzeniu i akceptacji przez Zamawiającego na etapie projektowania).

Do obowiązków Wykonawcy należy rozplanowanie wyposażenia stałego i ruchomego (w tym obejmującego technologię i sprzęt specjalistyczny) na rzutach architektury, dobór parametrów technicznych i gabarytów urządzeń (zgodnie z wytycznymi OPZ), zaprojektowanie dedykowanych podejść instalacyjnych (wod-kan, elektrycznych, wentylacyjnych) oraz ich tabelaryczne zestawienie (ilościowe i wymiarowe), w tym schematyczne wyposażenie aneksów kuchennych wraz z precyzyjnym określeniem niezbędnych sprzętów AGD/kuchennych.

- system Informacji Wizualnej (SIW/wayfinding):

Zakres zamówienia obejmuje wyłącznie najprostszy system oznakowania. Obowiązkiem Wykonawcy jest wskazanie na rzutach architektury miejsc przeznaczonych na tablice informacyjne i kierunkowe (w zakresie niezbędnym do funkcjonowania obiektu) oraz określenie ich gabarytów. Przedmiot zamówienia nie obejmuje projektowania dedykowanych grafik, logotypów ani opracowywania Księgi Średniej/Księgi Znaków SIW.

- akustyka:

Zamawiający nie wymaga odrębnego tomu projektu akustyki. Wszystkie wymogi prawne i normowe muszą zostać zintegrowane z projektem podstawowym. Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia analiz i doboru przegród (w tym ścian i drzwi) o

ponadnormatywnej (podwyższonej) izolacyjności akustycznej dla pomieszczeń wymagających szczególnego komfortu i dyskrecji (sale terapeutyczne, dydaktyczne, gabinety lekarskie/psychologiczne i dyrekcji), a także do doboru materiałów redukujących pogłos w salach i na korytarzach.

21. Czy szczegółowo opisane w wytycznych meble, AGD, wyposażenie sal i urządzenia terapeutyczne mają zostać objęte projektem wyposażenia wraz z zestawieniami, opisami, przedmiarami i kosztorysami?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że w OPZ określił wszystkie wymagania dotyczące wymaganych zakresów opracowań. Zamawiający dodatkowo wyjaśnia i precyzuje w następujący sposób:

- Technologia kuchni, pracowni oraz wyposażenie specjalistyczne, aranżacja wnętrz, wyposażenie stałe i ruchome:

Zakres zamówienia obejmuje opracowanie projektu wnętrza w formie zintegrowanej z dokumentacją podstawową, na który składać się będą: rzuty i przekroje pomieszczeń z jednoznaczną informacją o sposobie wykończenia powierzchni (posadzki, ściany, sufity). Dobór materiałów wykończeniowych wraz z określeniem ich parametrów technicznych oraz propozycji kolorystyki (podlegającej ostatecznemu potwierdzeniu i akceptacji przez Zamawiającego na etapie projektowania).

Do obowiązków Wykonawcy należy rozplanowanie wyposażenia stałego i ruchomego (w tym obejmującego technologię i sprzęt specjalistyczny) na rzutach architektury, dobór parametrów technicznych i gabarytów urządzeń (zgodnie z wytycznymi OPZ), zaprojektowanie dedykowanych podejść instalacyjnych (wod-kan, elektrycznych, wentylacyjnych) oraz ich tabelaryczne zestawienie (ilościowe i wymiarowe), w tym schematyczne wyposażenie aneksów kuchennych wraz z precyzyjnym określeniem niezbędnych sprzętów AGD/kuchennych.

Zakres ten powinien być uwzględniony w kosztorysach.

22. Czy Wykonawca ma przygotować dokumentację projektową wnętrza obejmującą rozwinięcia ścian, projekty mebli, zestawienia materiałów, kolorystykę i detale wykonawcze? Jeżeli tak, czy zakres ten znajduje się w zamówieniu podstawowym, czy w prawie opcji?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że w OPZ określił wszystkie wymagania dotyczące wymaganych zakresów opracowań. Zamawiający dodatkowo wyjaśnia i precyzuje w następujący sposób: Zakres zamówienia obejmuje opracowanie projektu wnętrza w formie zintegrowanej z dokumentacją podstawową, na który składać się będą: rzuty i przekroje pomieszczeń z jednoznaczną informacją o sposobie wykończenia powierzchni (posadzki, ściany, sufity). Dobór materiałów wykończeniowych wraz z określeniem ich parametrów technicznych oraz propozycji kolorystyki (podlegającej ostatecznemu potwierdzeniu i akceptacji przez Zamawiającego na etapie projektowania).

Do obowiązków Wykonawcy należy rozplanowanie wyposażenia stałego i ruchomego (w tym obejmującego technologię i sprzęt specjalistyczny) na rzutach architektury, dobór parametrów technicznych i gabarytów urządzeń (zgodnie z wytycznymi OPZ), zaprojektowanie dedykowanych podejść instalacyjnych (wod-kan, elektrycznych, wentylacyjnych) oraz ich tabelaryczne zestawienie (ilościowe i wymiarowe), w tym schematyczne wyposażenie aneksów kuchennych wraz z precyzyjnym określeniem niezbędnych sprzętów AGD/kuchennych.

23. Czy wymagane są obliczenia akustyczne i projekt akustyki budowlanej oraz wnętrz, szczególnie w związku z wymaganiem stworzenia środowiska niskobodźcowego i licznych sufitów o klasie pochłaniania dźwięku A?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że w OPZ określił wszystkie wymagania dotyczące wymaganych zakresów opracowań. Zamawiający dodatkowo wyjaśnia i precyzuje w następujący sposób: Zamawiający nie wymaga odrębnego tomu projektu akustyki. Wszystkie wymogi prawne i normowe muszą zostać zintegrowane z projektem podstawowym. Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia analiz i doboru przegród (w tym ścian i drzwi) o ponadnormatywnej (podwyższonej) izolacyjności akustycznej dla pomieszczeń wymagających szczególnego komfortu i dyskrecji (sale terapeutyczne, dydaktyczne, gabinety lekarskie/psychologiczne i dyrekcji), a także do doboru materiałów redukujących pogłos w salach i na korytarzach.

24. Prosimy o określenie zakresu projektowania istniejącej drogi wewnętrznej. Czy obejmuje ono wyłącznie dostosowanie nawierzchni do wymagań drogi pożarowej, czy również odwodnienie, oświetlenie, przebudowę sieci, zjazd, organizację ruchu i zagospodarowanie przyległego terenu?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że celem zamówienia jest maksymalne wykorzystanie śladu i konstrukcji istniejącej drogi wewnętrznej oraz jej dostosowanie do parametrów normowych drogi pożarowej. Zakres prac projektowych w tym obszarze obejmuje:

Dostosowanie nawierzchni i podbudowy – wykonanie obliczeń nośności istniejącej drogi oraz zaprojektowanie jej wzmocnienia do wymaganego parametru nacisku osi (100 kN), w zakresie niezbędnym do uzyskania odbioru przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń ppoż (w tym również zjazdu z drogi publicznej).

Przebudowę sieci zewnętrznych – dopuszcza się wyłącznie niezbędne zabezpieczenie (np. rury ochronne, uciążenia) lub lokalne przełożenie sieci, o ile istniejąca infrastruktura podziemna koliduje bezpośrednio ze wzmacnianą konstrukcją drogi lub uniemożliwia jej bezpieczne użytkowanie.

Odwodnienie i oświetlenie – zaprojektowanie dostosowania lub rozbudowy istniejącego systemu odwodnienia oraz oświetlenia terenu, wyłącznie w granicach i pasie oddziaływania

przebudowywanej drogi pożarowej, w celu zapewnienia jej prawidłowego i bezpiecznego użytkowania.

Stałą Organizację Ruchu (SOR) – opracowanie kompletnego projektu oznakowania pionowego i poziomego (w tym m.in. oznakowania drogi pożarowej, zakazów zatrzymywania się/parkowania, stref manewrowych).

Zagospodarowanie przyległego terenu – wyłącznie w zakresie niezbędnym do zachowania skrajni pożarowej, promieni skrętów oraz placu manewrowego dla pojazdów ratowniczych.

25. Czy Zamawiający posiada aktualne warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, gazowej i teletechnicznej? Jeżeli tak, prosimy o ich przekazanie.

Wyjaśnienie:

Zamawiający udostępnił posiadane materiały.

26. Czy koszt ewentualnych opłat za wydanie warunków, uzgodnienia branżowe, narady koordynacyjne, zajęcie pasa drogowego i inne opłaty administracyjne ponosi Wykonawca?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, zgodnie z IPU ww. koszty są po stronie Wykonawcy. W zakresie zajęcia pasa drogowego Zamawiający prosi o doprecyzowanie o jakie koszty w ramach prac projektowych pyta Wykonawca.

27. Czy zakres obejmuje projekty przebudowy wszystkich istniejących sieci kolidujących z inwestycją, niezależnie od długości i miejsca zakończenia przebudowy?

Wyjaśnienie:

Tak, zakres zamówienia obejmuje opracowanie projektów przebudowy lub zabezpieczenia wszystkich sieci i instalacji podziemnych oraz nadziemnych kolidujących z planowaną inwestycją.

28. Czy przedmiot zamówienia obejmuje projekt nowych przyłączy, czy wykorzystanie i ewentualną przebudowę istniejących przyłączy? Prosimy o wskazanie zakładanych źródeł ciepła i chłodu oraz przewidywanych sposobów zasilania budynku.

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że określenie sposobu zasilania budynku, w tym dobór źródeł ciepła i chłodu oraz podjęcie decyzji o budowie nowych lub przebudowie istniejących przyłączy, leży całkowicie po stronie Wykonawcy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia i ceny ofertowej. Wykonawca jako profesjonalista zobowiązany jest do: wystąpienia do właściwych gestorów sieci o wydanie warunków technicznych przyłączenia dla planowanego obiektu, przeprowadzenia analizy techniczno-ekonomicznej istniejącej infrastruktury na działce pod kątem możliwości jej bezpiecznego wykorzystania, zaproponowania i przedstawienia Zamawiającemu do akceptacji optymalnych rozwiązań w

zakresie źródeł ciepła, chłodu i zasilania, uwzględniając bezwzględny wymóg cichej pracy urządzeń (zgodnie z wytycznymi OPZ).

29. Czy Zamawiający posiada aktualną inwentaryzację dendrologiczną, operat dendrologiczny lub projekt ochrony zieleni? OPZ przewiduje możliwość przekazania tych dokumentów Wykonawcy, lecz nie wskazuje, czy zostały już opracowane.

Wyjaśnienie:

Zamawiający udostępnił posiadane materiały.

30. Czy Zamawiający potwierdza, że uzyskanie decyzji na usunięcie drzew i krzewów oraz przygotowanie kompletnej dokumentacji do tej decyzji leży po stronie Wykonawcy?

Wyjaśnienie:

Tak, Zamawiający potwierdza.

31. Czy zakres obejmuje projekt nasadzeń kompensacyjnych, projekt gospodarki zielenią na czas budowy, nadzór dendrologiczny lub arborystyczny oraz specjalistyczne badania drzew?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że zakres zamówienia obejmuje wskazane opracowania w zakresie zgodnym z OPZ, niezbędnym do prawidłowego i kompletnego zrealizowania zadania inwestycyjnego.

32. Czy dla inwestycji przeprowadzono analizę konieczności uzyskania decyzji środowiskowej albo stanowiska RDOŚ? Jeśli tak, prosimy o udostępnienie wyników tej analizy.

Wyjaśnienie:

Nie, dla inwestycji nie przeprowadzono ww. analizy.

33. Czy w przypadku stwierdzenia skomplikowanych warunków gruntowych, konieczności wykonania dodatkowych odwiertów, badań laboratoryjnych, monitoringu wód gruntowych lub dokumentacji geologiczno-inżynierskiej Wykonawcy będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie i wydłużenie terminu?

Wyjaśnienie:

Nie, Wykonawcy nie będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie ani wydłużenie terminu realizacji zamówienia. Zamawiający informuje, że wynagrodzenie za realizację przedmiotu zamówienia ma charakter ryczałtowy. Wykonawca jako profesjonalista zobowiązany jest do dokonania wizji lokalnej oraz przeanalizowania ogólnodostępnych danych i uwarunkowań geologicznych dla rejonu planowanej inwestycji przed złożeniem oferty. Wykonanie wszelkich niezbędnych badań podłoża gruntowego, odwiertów, analiz laboratoryjnych, opinii geotechnicznych oraz dokumentacji geologiczno-inżynierskiej — w

zakresie koniecznym do prawidłowego posadowienia i zaprojektowania obiektów zgodnie z Prawem budowlanym — wchodzi w skład przedmiotu zamówienia i musi zostać uwzględnione w cenie ofertowej oraz terminach umownych jako ryzyko ryczałtowe Wykonawcy.

34. OPZ dopuszcza tolerancję powierzchni do 20%, natomiast umowa wskazuje, że po zatwierdzeniu koncepcji korekty powierzchni poszczególnych pomieszczeń nie mogą przekroczyć 3% bez ponownej zgody Zamawiającego. Prosimy o wyjaśnienie wzajemnej relacji tych zapisów.

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że zgodnie z zapisami OPZ i IPU: w ramach koncepcji dopuszcza się realizację zadania z 20% odchyleniem powierzchni (etap I), natomiast na pozostałych etapach zmiana powyżej 3% od zatwierdzonej koncepcji wymaga ponownej akceptacji Zamawiającego.

35. Czy podana powierzchnia 2 000–2 250 m² obejmuje łącznik, pomieszczenia techniczne, komunikację pionową, ściany i powierzchnie pomocnicze, czy jest to wyłącznie powierzchnia użytkowa pomieszczeń wskazanych w programie?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że zgodnie z OPZ Powierzchnia użytkowa całego budynku z łącznikiem.

36. Prosimy o wskazanie nadrzędnego wymagania w przypadku, gdy suma powierzchni pomieszczeń, komunikacji, powierzchni technicznych i przegród wymaganych przepisami przekroczy podany limit powierzchni budynku.

Wyjaśnienie:

Zamawiający wyjaśnia, że realizacja przedmiotu zamówienia musi nastąpić zgodnie z wytycznymi OPZ i w ramach określonych tam dopuszczalnych limitów powierzchni. Zamawiający na etapie postępowania przetargowego nie wskazuje wymagania nadrzędnego – wymagania dotyczące powierzchni całkowitej obiektu oraz zestawienia poszczególnych pomieszczeń są równorzędne. Do obowiązków Wykonawcy, jako profesjonalisty, należy takie rozplanowanie układu funkcjonalnego, konstrukcji oraz ciągów komunikacyjnych, aby spełnić wszystkie wymogi przepisów techniczno-budowlanych przy jednoczesnym bezwzględnym zachowaniu narzuconych limitów powierzchniowych.

37. Czy Zamawiający określił maksymalny koszt realizacji robót budowlanych? Jeżeli tak, prosimy o podanie budżetu netto lub brutto oraz wskazanie, czy jego przekroczenie będzie powodowało obowiązek bezpłatnej optymalizacji projektu.

Wyjaśnienie:

Zamawiający nie podaje na tym etapie kosztu realizacji robót budowlanych. Kontrola budżetowa zostanie przeprowadzona w następujący sposób:

- Na etapie Koncepcji Architektonicznej Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia i przedłożenia Zamawiającemu Wskaźnikowego Zbiorczego Zestawienia Kosztów (ZZK) planowanej inwestycji. Na tej podstawie Zamawiający zweryfikuje szacunkową wycenę i przekaze Wykonawcy informację o swoim maksymalnym budżecie. Zatwierdzenie koncepcji określi dopuszczalne ramy finansowe dla dalszych prac.
- Na etapie sporządzania Projektu Budowlanego, Wykonawca zobowiązany jest do stałego monitorowania kosztów i stosowania rozwiązań optymalnych ekonomicznie w ramach ceny ofertowej oraz do przeprowadzenia optymalizacji standardu wykończenia, doboru materiałów oraz rozwiązań instalacyjnych, tak aby ostateczny koszt inwestycji mieścił się w limicie określonym po etapie koncepcji. Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania wprowadzenia rozwiązań zamiennych (optymalizacji) w ramach wynagrodzenia ryczałtowego, przed ostatecznym zatwierdzeniem projektu budowlanego.

38. Prosimy o wskazanie, od jakiej dokładnie daty liczone są terminy etapu III i IV. W § 4 ust. 1 lit. c i d umowy wskazano „akceptację koncepcji, o której mowa w § 4 ust. 1 lit. a”, podczas gdy formalna akceptacja koncepcji stanowi etap II opisany w § 4 ust. 1 lit. b.

Wyjaśnienie:

Zamawiający wyjaśnia, że zapisy wzoru umowy są prawidłowe. Zapis w § 4 ust. 1 lit. a dotyczy opracowania koncepcji i to do niej odnosi się zwrot „o której mowa”, natomiast lit. b dotyczy wyłącznie samej formalnej akceptacji tej koncepcji przez Zamawiającego. W związku z tym terminy dla etapu III i IV liczone są od dnia formalnej akceptacji koncepcji przez Zamawiającego.

39. Czy terminy procedur administracyjnych, uzgodnień z gestorami, MKZ, organami ochrony środowiska i odstępstw od warunków technicznych zostaną wyłączone z terminów obciążających Wykonawcę?

Wyjaśnienie:

Nie, terminy procedur administracyjnych oraz uzyskiwania wszelkich uzgodnień nie zostaną wyłączone z terminów obciążających Wykonawcę. Zamawiający wyjaśnia, że wszelkie czynności związane z uzyskiwaniem warunków technicznych, opinii, uzgodnień (w tym z właściwymi gestorami sieci, organami ochrony środowiska, konserwatorskimi) oraz ewentualnych odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych, są wliczone w cenę ryczałtową zamówienia i muszą zostać uwzględnione w ogólnym terminie umownym. Wykonawca jako profesjonalista jest zobowiązany do takiego zaplanowania harmonogramu prac i natychmiastowego występowania z wnioskami do właściwych organów, aby zrealizować przedmiot zamówienia w wyznaczonym czasie kontraktowym.

40. Prosimy o potwierdzenie, że opóźnienie Zamawiającego lub Użytkownika w przekazywaniu uwag albo akceptacji koncepcji powoduje automatyczne, odpowiednie przesunięcie terminów kolejnych etapów.

Wyjaśnienie:

Zamawiający wyjaśnia, że zasady i warunki zmiany terminów realizacji umowy zostały precyzyjnie określone IPU.

41. Zamawiający może skorzystać z prawa opcji do 200 dnia od podpisania umowy, natomiast termin wykonania opcji został powiązany z terminem etapu IV. Prosimy o określenie minimalnego okresu, jaki Wykonawca będzie miał na wykonanie projektu technicznego i wykonawczego od dnia otrzymania oświadczenia o skorzystaniu z prawa opcji.

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że terminy realizacji poszczególnych etapów zamówienia oraz zasady i ramy czasowe korzystania z prawa opcji zostały jednoznacznie i prawidłowo określone w treści IPU (Istotnych Postanowień Umowy) i są dla Wykonawcy wiążące. Zamawiający nie przewiduje wprowadzania dodatkowych zapisów określających inne terminy minimalne niż te, które bezpośrednio wynikają ze struktury etapów opisanej w IPU. W ocenie Zamawiającego terminy te są w pełni wystarczające na prawidłową i kompletną realizację całego przedmiotu zamówienia, w tym prac objętych prawem opcji.

42. Czy Zamawiający dopuszcza odrębne terminy wykonania dokumentacji objętej prawem opcji, liczone od dnia doręczenia oświadczenia o uruchomieniu opcji?

Wyjaśnienie:

Nie, Zamawiający nie dopuszcza odrębnych terminów. Terminy realizacji całego zamówienia, w tym Etapu IV obejmującego prace w ramach prawa opcji, zostały w sposób jednoznaczny i wiążący określone w § 4 ust. 1 IPU (Istotnych Postanowień Umowy) i są liczone zgodnie ze wskazaną tam strukturą etapową.

43. Prosimy o określenie sposobu rozliczenia prawa opcji. Umowa nie wskazuje podziału płatności za projekt techniczny, wykonawczy oraz aktualizację wcześniejszych opracowań.

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że zgodnie z IPU nie przewiduje płatności w częściach za dany etap.

44. Etap pierwszy nie został wskazany jako odrębnie płatny, a wynagrodzenie za koncepcję przewidziano dopiero po uzyskaniu jej akceptacji w etapie II. Czy Zamawiający dopuszcza płatność częściową po przekazaniu etapu I?

Zamawiający informuje, że zgodnie z IPU nie przewiduje płatności w za pierwszy etap i nie przewiduje zmiany w tym zakresie.

45. Zamawiający przewidział 30 dni na sprawdzenie każdego etapu. Czy okres ten zostanie uwzględniony w terminach realizacji kolejnych etapów i czy nie będzie powodował naliczania kar Wykonawcy?

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że kwestie związane z czasem weryfikacji dokumentacji, liczeniem terminów poszczególnych etapów oraz zasadami naliczania kar umownych zostały jednoznacznie określone w IPU i są dla stron wiążące.

46. Czy Zamawiający dopuszcza obniżenie kary za opóźnienie etapu z 0,5% całkowitego wynagrodzenia brutto za każdy dzień oraz rezygnację z kumulowania kar za kolejne etapy?

Wyjaśnienie:

Nie, Zamawiający nie dopuszcza obniżenia wysokości kar umownych ani rezygnacji z ich kumulowania za poszczególne etapy. Wysokość kar umownych oraz zasady ich naliczania zostały określone w IPU w sposób adekwatny do specyfiki, terminów oraz ryzyk związanych z realizacją niniejszego zamówienia publicznego i pozostają dla Wykonawców w pełni wiążące

47. Czy Zamawiający dopuszcza ograniczenie odpowiedzialności Wykonawcy do wysokości określonego procentu wynagrodzenia lub sumy gwarancyjnej ubezpieczenia OC, zwłaszcza w zakresie kosztów robót, szkód oraz utraconych korzyści?

Wyjaśnienie:

Nie, Zamawiający nie dopuszcza ograniczenia odpowiedzialności Wykonawcy. Zasady odpowiedzialności odszkodowawczej Wykonawcy zostały jednoznacznie określone w treści IPU.

48. Prosimy o potwierdzenie, że zmiany wynikające z późniejszych decyzji Zamawiającego, Użytkownika, niezależnego weryfikatora lub instytucji uzgadniających, dotyczące rozwiązań wcześniej zaakceptowanych, będą traktowane jako prace dodatkowe.

Wyjaśnienie:

Zamawiający informuje, że wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i obejmuje pełny koszt doprowadzenia dokumentacji do stanu zgodnego z przepisami prawa oraz celami inwestycyjnymi Zamawiającego. Uwagi, wytyczne lub odmowy uzgodnień ze strony instytucji zewnętrznych lub rzeczoznawców (w tym m.in. ppoż., sanepid, gestorzy sieci), wynikające z konieczności doprowadzenia projektu do zgodności z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, stanowią element ryzyka zawodowego Wykonawcy i nie będą podstawą do żądania dodatkowego wynagrodzenia czy przedłużenia terminów. Wszystkie etapy podlegają ostatecznej weryfikacji i odbiorowi końcowemu po uzyskaniu kompletnych i prawidłowych decyzji. Ewentualne zmiany wynikające z nowych, innych niż opisane w OPZ wytycznych Zamawiającego, wprowadzane po uprzednim formalnym i

bezw warunkowym zatwierdzeniu danego etapu prac przez Zamawiającego, będą procedowane wyłącznie na zasadach i w trybie przewidzianym dla zmian umowy w IPU oraz przepisach ustawy Prawo zamówień publicznych.

49. Prosimy o zmniejszenie wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy na 2,5%.

Wyjaśnienie:

Nie, Zamawiający nie dopuszcza zmniejszenia wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Wysokość zabezpieczenia została określona IPU w sposób adekwatny do ryzyk kontraktowych i specyfiki inwestycji, zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych, i pozostaje dla Wykonawców w pełni wiążąca.

PAKIET 2

Czy Zamawiający może zmienić warunki udziału w postępowaniu w zakresie wymagań na 1 dokumentację o wartości 300 000 zł brutto i jednej o wartości 200 000 zł brutto. Argumentuję to tym, że taka zmiana pozwoli Państwu zwiększyć grono oferentów. Dokumentacje o wartości ponad 300 000 zł to próg, który obecnie osiągają duże i kosztowne pracownie. Obniżenie progu kwoty do 200 000 zł dopuści do postępowania projektantów z konkurencyjnymi cenami i oferty będą bardziej doszacowane i bardziej konkurencyjne.

Wyjaśnienie / zmiana SWZ:

Zamawiający zmienia treść punktów: 20.1.3.1, 20.1.3.2. oraz 23.3. SWZ zastępując wskazaną wartość „300 000,00 zł brutto” wartością „200 000,00 zł brutto”.

Odpowiedniej zmianie ulegają załączniki nr 6, 7 i 8 do SWZ (udostępniane w załączeniu).

W związku z udzieleniem odpowiedzi na zadane pytania / zmiana treści SWZ, Zamawiający informuje o zmianie terminów w postępowaniu na nowe:

- termin składania ofert po zmianie – do dnia 25 sierpnia 2026 r. do godz. 10:00;
- termin otwarcia ofert po zmianie – do dnia 25 sierpnia 2026 r. o godz. 11:00;
- termin związania ofertą po zmianie – do dnia 23 września 2026 r.

Z poważaniem

KOORDYNATOR DS. ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

Otrzymują:

1. Wykonawcy w postępowaniu poprzez stronę internetową;
2. a/a

Sprawę prowadzi: Artur Pieczykolan Koordynator ds. Zam. Publ. Tel. +48 519 351 454 e-mail: artur.pieczkolan@pim.poznan.pl

Pismo sporządził: Dawid Kozłowski, Koordynator ds. zamówień publicznych, tel: +48 512 955 392 , email: dawid.kozlowski@pim.poznan.pl

Klucz dokumentu: Type=DocumentVer;Id=4294968710716