

Warszawa, dnia 10 sierpnia 2026 r.

Wykonawcy ubiegający się o uzyskanie zamówienia publicznego

dotyczy postępowania: ZP/PN/RB/07/2026 pn. Modernizacja obiektów Ursynowskiego Centrum Sportu i Rekreacji etap V: Rozbudowa i przebudowa Hali Widowiskowo – Sportowej Arena Ursynów w Warszawie.

Ursynowskie Centrum Sportu i Rekreacji z siedzibą w Warszawie przy ul. Pileckiego 122, 02-781 Warszawa, prowadzące postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), dalej, jako „ustawa” w trybie podstawowym bez negocjacji pn. Modernizacja obiektów Ursynowskiego Centrum Sportu i Rekreacji etap V: Rozbudowa i przebudowa Hali Widowiskowo – Sportowej Arena Ursynów w Warszawie – działając na podstawie art. 284 ust. 1 ustawy, w związku z otrzymanymi wnioskami o udzielenie wyjaśnień w sprawie treści Specyfikacji Warunków Zamówienia, przekazuje poniżej treść otrzymanych pytań oraz udzielone odpowiedzi.

Pytanie nr 14

Czy Zamawiający wyrazi zgodę aby zgodnie z art. 452. 4 PZP zabezpieczenie było tworzone przez potrącenie z należności, a Wykonawca wniósł z dniem zawarcia umowy zabezpieczenie co najmniej 30% zgodnie z art. 452.5 PzP?

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy projektu umowy w zakresie zasad zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Pytanie nr 15

Zgodnie z informacją zawartą w projekcie „Wzdłuż osi P.C biegnie kabel średniego napięcia. Będzie częściowo ułożony na płycie 50cm i w rurze osłonowej w części płyty o grubości 80cm.” Proszę o przekazanie projektu usunięcia kolizji sieci uzgodnionego z właścicielem sieci.

Odpowiedź: Projekt usunięcia kolizji istniejącego kabla sieci ŚN jest w trakcie uzgadniania w STOEN. Zaprojektowana nowa trasa kabla jest naniesiona na projekcie zagospodarowania terenu i nie koliduje z projektowanymi fundamentami. Projekt przekładki zostanie formalnie przekazany po uzyskaniu ostatecznego uzgodnienia.

Pytanie nr 16

W związku z licznymi przebiciami przez istniejący dach proszę o informację czy GW ma wycenić wymianę pokrycia?

Odpowiedź: Projekt zakłada nieliczne i niewielkie przebicie w istniejącym dachu nad częścią Z istniejącego budynku. Nie zakłada się konieczności wymiany całego pokrycia..

Pytanie nr 17

Prosimy o przekazanie pozwolenia na przebudowę i rozbudowę Areny Ursynów oraz projekt budowlany ze wszystkimi uzgodnieniami.

Odpowiedź: W załączeniu przesyłamy pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

Pytanie nr 18

Prosimy o informację czy projekty techniczne instalacji przeciwpożarowych są uzgodnione z rzeczoznawcą ppoż.

Odpowiedź: Tak.

Pytanie nr 19

Prosimy o przekazanie projektu technologicznego demontażu elewacji i ewentualnego podparcia konstrukcji dachu w osiach w osiach P.1-P.11.

Odpowiedź: Taki projekt nie był wykonywany, nie ma również wymagań w zakresie odzyskania jakiś elementów istniejącej obudowy, a tym bardziej ich ponownego zamontowania, stąd też wybór metody demontażu pozostawia się do wyłącznej decyzji wykonawcy.

Pytanie nr 20

Prosimy o informację czy na etapie realizacji zamawiający przewiduje ograniczenia w dostępie do terenu budowy w zakresie objętym projektem.

Odpowiedź: Aktualne przewidywania Zamawiającego określają postanowienia SWZ wraz z załącznikami.

Pytanie nr 21

Czy na etapie wykonywania projektu technicznego były wykonywane odkrywki elementów konstrukcyjnych obiektu?

Odpowiedź: Nie.

Pytanie nr 22

Czy droga dojazdowa przebiegająca przez teren budowy pomiędzy Areną Ursynów jest drogą pożarową dla szkoły pod adresem Ludwika Hirszfelda 11?

Odpowiedź: Nie.

Pytanie nr 23

Czy na etapie rozbudowy Areny Ursynów droga do szkoły pod adresem Ludwika Hirszferda 11 będzie wyłączona z ruchu?

Odpowiedź: Patrz odpowiedź na Pytanie nr 20.

Pytanie nr 24

Czy po wprowadzeniu wykonawcy na teren budowy zostanie on w całości udostępniony?

Odpowiedź: Aktualne przewidywania Zamawiającego określają postanowienia SWZ wraz z załącznikami.

Pytanie nr 25

Czy podczas prowadzenia prac budynek będzie wyłączony z użytkowania?

Odpowiedź: NIE W budynku będzie prowadzona działalność poza przekazanym wykonawcy terenem budowy.

Pytanie nr 26

Czy na etapie realizacji zamawiający przewiduje ograniczenia w wykonywaniu robót?

Odpowiedź: Patrz odpowiedź na Pytanie 20.

Pytanie nr 27

Proszę o przekazanie listy, specyfikacji elementów do ponownego montażu.

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że elementy do ponownego montażu zostały wskazane w dokumentacji technicznej stanowiącej załącznik do SWZ.

Pytanie nr 28

Czy trybuny teleskopowe przeznaczone należy uwzględnić:

- a) do wymiany i Wykonawca ma przekazać Zamawiającemu,
- b) do utylizacji?

Odpowiedź: Ze względu na stan techniczny trybuny teleskopowe należy zutylizować przedstawiając Zamawiającemu stosowne dokumenty potwierdzające utylizację.

Pytanie nr 29

Czy ze względu na ingerencję w podłogę sportową w związku z wykonywaniem nowych trybun Zamawiający przewiduje wyminę lub remont podłogi sportowej?

Odpowiedź: Projekt nie zakłada wymiany istniejącej podłogi sportowej. Podłoga musi zostać zabezpieczona przez wykonawcę w sposób gwarantujący zachowanie jej obecnych funkcjonalności.

Pytanie nr 30

Prosimy o przekazanie specyfikacji podłogi sportowej w celu wyceny ewentualnych napraw, które mogą wystąpić podczas prowadzenia prac.

Odpowiedź: Zamawiający w załączeniu do niniejszego pisma przekazuje posiadane dokumenty dotyczące specyfikacji podłogi sportowej.. Technologię i sposób zabezpieczenia powinien dobrać wykonawca adekwatnie do technologii i specyfiki prac mogących negatywnie wpłynąć na stan podłogi.

Pytanie nr 31

Prosimy o przekazanie technologii zabezpieczenia podłogi sportowej podczas prowadzenia prac.

Odpowiedź:

Technologię i sposób zabezpieczenia powinien dobrać wykonawca adekwatnie do technologii i specyfiki prac mogących negatywnie wpłynąć na stan podłogi. Ponadto zgodnie z odpowiedzią na Pytanie 30 przekazujemy w załączeniu dokumenty dotyczące specyfikacji podłogi sportowej.

Pytanie nr 32

Proszę o doprecyzowanie zapisu siwz w zakresie zdolności technicznej. Proszę o informację jakim rodzajem powierzchni posługuje się Zamawiający przy wymogu robót związanych z wykonaniem instalacji wentylacji oraz klimatyzacji, a także robót elektrycznych? Czy jest powierzchnia całkowita budynku, czy użytkowa?

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapis SWZ wskazując jednocześnie, że wskazana w treści warunku powierzchnia nie odnosi się do powierzchni budynku a powierzchni na której realizowane były prace w budynku, który może mieć większą powierzchnię niż wskazany obszar na których prowadzone były wykazywane roboty.

Pytanie nr 33

Zwracamy się z prośbą o podanie parametrów akustycznych żaluzji.

Odpowiedź: Punkt 5.4 opisu technicznego do projektu architektoniczno-budowlanego.

Pytanie nr 34

Czy w związku z rozbudową i przebudową Areny Ursynów istniejący węzeł zapewni odpowiednią wydajność cieplną?

Odpowiedź: Tak.

Pytanie nr 35

Czy w zakresie prac Wykonawcy są nasadzenia roślin wraz z ich pielęgnacją?

Odpowiedź: Wymagania w zakresie nasadzania roślin i pielęgnacji zieleni określają zapisy dokumentacji projektowej.

Pytanie nr 36

Zwracamy się z prośbą o podanie założeń projektowych na jakie parcie tłumy zaprojektowane są balustrady szklane?

Odpowiedź: Balustrady szklane zostały zaprojektowane w miejscach, które nie są narażone na parcie tłumy, ale mimo to należy z producentem tych elementów dobrać rozwiązania systemowe dostosowane zarówno pod względem sztywności, szklenia jak i sposobu mocowania do warunków w obiektach użyteczności publicznej w tym wypadku widowni. Balustrady muszą posiadać certyfikaty i dopuszczenia do stosowania w tego typu obiektach.

Pytanie nr 37

Prosimy o podanie specyfikacji oraz grubości szkła na balustradach.

Odpowiedź: Patrz odpowiedź na pytanie nr 36.

Pytanie nr 38

Czy Zamawiający posiada odstępstwo od warunków technicznych dotyczących ilości stopni w biegu (BW5/2)?

Odpowiedź: Bieg BW5/2 nie jest biegiem schodowym tylko elementem komunikacji na widowni i warunki techniczne nie odnoszą się do tych rozwiązań, z tego względu odstępstwo jest bezprzedmiotowe.

Pytanie nr 39

Prosimy o przekazanie projektu oddymiania klatek schodowych.

Odpowiedź: Projekt przewiduje oddymianie jednej klatki schodowej i rozwiązania znajdują się w części rysunkowej, zestawieniach i w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego.

Pytanie nr 40

Zwracamy się z prośbą o podanie parametrów szkła w fasadach i oknach.

Odpowiedź: Opisane w punkcie 4.2 projektu architektoniczno-budowlanego.

Pytanie nr 41

Zwracamy się z prośbą o przesunięcie terminu złożenia ofert z dnia 03.08.2026 r. na dzień 27.08.2026 r. Prośbę swoją motywujemy okresem urlopowym i wydłużeniem się terminów oczekiwania na oferty od producentów materiałów i urządzeń. Przesunięcie terminu pozwoli nam na przygotowanie Państwu oferty jak najbardziej profesjonalnej i rzetelnej.

Odpowiedź: Zamawiający modyfikuje termin składania i otwarcia ofert zgodnie z informacją na końcu niniejszego pisma.

Pytanie nr 42

Zamawiający w zakresie warunku dotyczącego doświadczenia w realizacji robót budowlanych wymaga wykazania się obiektami sklasyfikowanymi w Polskiej Kwalifikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) pod symbolem Grupy 126 (1261 do 1264). Zwracamy uwagę, że na rynku budowlanym doświadczenie w realizacji złożonych i wielobranżowych robót budowlanych (obejmujących m.in. wymagane przez Zamawiającego instalacje wentylacji, klimatyzacji, ochrony ppoż. czy roboty żelbetowe) w równym stopniu, a często nawet szerszym, gwarantują realizację w obiektach o innym przeznaczeniu, w tym w budynkach zaliczanych do grupy 1220 PKOB (budynki biurowe), które charakteryzują się zbliżonym stopniem skomplikowania technicznego, instalacyjnego oraz logistycznego.

W związku z powyższym zwracamy się z pytaniem:

- a) czy Zamawiający wyrazi zgodę na rozszerzenie katalogu akceptowanych obiektów budowlanych w ramach warunku udziału w postępowaniu (Część V pkt. 15 ppkt. 4) lit. a) SWZ) o budynki sklasyfikowane w grupie 1220 PKOB (budynki biurowe)?
- b) w przypadku odpowiedzi twierdzącej, czy Zamawiający dokona stosownej modyfikacji treści SWZ w tym zakresie?

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy SWZ.

Pytanie nr 43

Ze względu na to, że z przedmiotu zamówienia będą korzystały m.in. osoby fizyczne, Wykonawca (Wykonawcy) będzie zobowiązany do wykonania umowy w taki sposób, aby umożliwić osobom z niepełnosprawnościami na korzystanie z przedmiotu zamówienia na zasadzie równości z innymi osobami. Wykonawca zwraca uwagę, iż przedmiotowy zapis w obecnym brzmieniu prowadzi do niejednoznacznego określenia zakresu odpowiedzialności Wykonawcy oraz może skutkować nieuprawnionym przeniesieniem na Wykonawcę obowiązków ciążących na projektancie i Zamawiającym na etapie przygotowania inwestycji. Przedmiot zamówienia realizowany jest na podstawie dokumentacji projektowej opracowanej przez projektanta. To projektant odpowiada za przyjęcie rozwiązań zapewniających dostępność obiektu lub przestrzeni dla osób z niepełnosprawnościami. Wykonawca realizujący roboty budowlane nie ma podstaw do samodzielnego modyfikowania dokumentacji projektowej ani przyjmowania rozwiązań wykraczających poza zakres dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego. Tym samym nie może ponosić odpowiedzialności za ewentualne braki projektowe w zakresie zapewnienia dostępności dla osób z niepełnosprawnościami.

W związku z powyższym Wykonawca wnosi o:

- 1) doprecyzowanie, iż obowiązek Wykonawcy ogranicza się do realizacji robót zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową oraz obowiązującymi przepisami,
- 2) potwierdzenie, iż odpowiedzialność za rozwiązania projektowe zapewniające dostępność dla osób z niepełnosprawnościami spoczywa na projektancie i Zamawiającym.

Odpowiedź:

Zakres robót określa SWZ wraz z załącznikami a w szczególności dokumentacja projektowa.

Pytanie nr 44

Wykonawca zwraca uwagę, iż zapisy odnośnie sprecyzowaniu wymagań materiałowych uzyskiwanych od Zamawiającego może prowadzić do nieuprawnionego przeniesienia na Wykonawcę ryzyka związanego z niejednoznacznym opisem przedmiotu zamówienia. Możliwość występowania przez Wykonawcę o sprecyzowanie wymagań w zakresie doboru materiałów, wyrobów, surowców lub urządzeń oznacza, iż dokumentacja postępowania nie określa w sposób jednoznaczny wszystkich parametrów mających wpływ na zakres oraz koszt realizacji zamówienia. Jednocześnie projekt umowy nie przewiduje zmiany wynagrodzenia ani terminu realizacji w przypadku, gdy doprecyzowanie wymagań przez Zamawiającego skutkować będzie koniecznością zastosowania rozwiązań droższych niż przyjęte przez Wykonawcę na etapie kalkulacji oferty. W ocenie Wykonawcy zapisy w obecnym brzmieniu naruszają zasadę jednoznacznego i wyczerpującego opisu przedmiotu zamówienia oraz zasadę przygotowania postępowania w sposób zapewniający uczciwą konkurencję i porównywalność ofert, ponieważ poszczególni wykonawcy mogą przyjąć odmienne założenia materiałowe na etapie kalkulacji ceny ofertowej.

Ponadto Wykonawca wskazuje, iż nie może ponosić nieograniczonego ryzyka finansowego związanego z późniejszym doprecyzowaniem wymagań przez Zamawiającego, w szczególności w sytuacji, gdy doprecyzowanie to prowadzi do zwiększenia kosztów realizacji zamówienia lub wpływa na technologię wykonania robót.

W związku z powyższym Wykonawca wnosi o:

- 1) jednoznaczne doprecyzowanie parametrów materiałów, urządzeń i wyrobów już na etapie postępowania, lub
- 2) uzupełnienie postanowień umowy poprzez wskazanie, iż doprecyzowanie wymagań przez Zamawiającego, skutkujące zwiększeniem kosztów realizacji lub zmianą technologii wykonania, będzie stanowiło podstawę do odpowiedniej zmiany wynagrodzenia oraz
- 3) w uzasadnionych przypadkach - terminu realizacji umowy.

Odpowiedź:

Zakres robót określa SWZ wraz z załącznikami a w szczególności dokumentacja projektowa.

Pytanie nr 45

Wykonawca zwraca uwagę, na powielany w dokumentacji projektowej zapis, aby przed przystąpieniem do robót sprawdzić w odpowiednich projektach roboty związane. Ewentualne wady koordynacji przedstawić nadzorowi autorskiemu przed przystąpieniem do robót. Przeprowadzenie robót w przypadku stwierdzenia wad koordynacji jest zabronione. W szczególności zabronione jest prowadzenie robót w oparciu o dokumentację jednej branży bez sprawdzenia jej odniesień do architektury i pozostałych branż, zapisy takie nakładają na Wykonawcę obowiązki właściwe dla projektanta oraz projektanta sprawdzającego, pozostające poza zakresem odpowiedzialności wykonawcy robót budowlanych wynikającym z przepisów prawa budowlanego oraz ustawy Pzp. Koordynacja międzybranżowa dokumentacji projektowej, weryfikacja jej kompletności, poprawności oraz wzajemnej zgodności poszczególnych opracowań branżowych stanowi obowiązek projektanta oraz projektanta sprawdzającego, a nie wykonawcy robót budowlanych. W ocenie Wykonawcy przedmiotowy zapis prowadzi do nieuprawnionego przeniesienia odpowiedzialności za prawidłowość dokumentacji projektowej z projektanta na wykonawcę robót budowlanych. Ponadto brak właściwej koordynacji międzybranżowej dokumentacji może skutkować koniecznością wykonania robót dodatkowych, zamiennych lub nieprzewidzianych na etapie postępowania.

W związku z powyższym Wykonawca wnosi o wykreślenie przedmiotowego zapisu lub jego zmianę poprzez jednoznaczne wskazanie, iż obowiązek koordynacji i sprawdzenia dokumentacji projektowej spoczywa na projektancie i Zamawiającym, natomiast obowiązkiem Wykonawcy pozostaje jedynie zgłaszanie zauważonych oczywistych rozbieżności ujawnionych w toku realizacji robót.

Odpowiedź:

Dokumentacja projektowa - wielobranżowa, dotycząca rozbudowy i przebudowy istniejącego i funkcjonującego cały czas obiektu, jest zweryfikowana i skoordynowana międzybranżowo, ale nie oznacza to, że Wykonawca jest zwolniony z czynności, o których mowa w przywołanych zapisach. Generalny wykonawca nie może „rozdąć” projektów podwykonawcom poszczególnych branż do realizacji bez stwierdzenia, chociażby wymuszonej technologicznie kolejności działania i w ścisłym powiązaniu z rozeznany stanem, rozwiązaniami technicznymi i materiałowymi w istniejącym obiekcie.

Pytanie nr 46

Prosimy o potwierdzenie, że w przypadku napotkania na niezainwentaryzowane lub błędnie zainwentaryzowane instalacje podziemne, w stosunku do stanu wynikającego z dokumentacji projektowej załączonej do SWZ i stanowiącej podstawę wyceny oferty, w przypadku konieczności dokonania ich przebudowy lub naprawy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie dodatkowe, a termin wykonania zamówienia ulegnie stosownemu wydłużeniu.

Odpowiedź:

Zakres przedmiotu zamówienia określają postanowienia SWZ wraz z załącznikami.

Ewentualne roboty dodatkowe o ile okażą się niezbędne w opinii Zamawiającego zostaną zlecone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pytanie nr 47

Prosimy o potwierdzenie, że Wykonawca w swojej ofercie (w przypadku regulacji istniejących urządzeń) nie ma ujmować zakupu (w razie konieczności) włączów kanałowych m.in. kanalizacji deszczowej, sanitarnej, pierścieni odciążających, zaworów wodociągowych, gazowych oraz studzienek telefonicznych i teletechnicznych.

Odpowiedź:

Należy wycenić kompleksową i zgodną z dokumentacją projektową realizację zamówienia tj. w zakresie opisanym SWZ.

Pytanie nr 48

Prosimy o potwierdzenie, że wymienione w dokumentacji elementy istniejące opisywane jako bez zmian bądź bez ingerencji bądź nieprzeznaczone do przebudowy należy traktować jako elementy do zachowania i nie należy ich w żaden sposób dostosowywać.

Odpowiedź:

W ocenie Zamawiającego sformułowanie jest jednoznaczne i wskazuje na intencję, ale jeśli działając w ramach istniejącego budynku okaże się, że dla realizacji jakiegoś zakresu prac niezbędnym jest ingerencja w pomieszczenia na trasie jakiejś np. nowej instalacji lub stwierdzenie, że odkryta część wskazuje na potrzebę wymiany dłuższego odcinka wchodzącego w zakres pomieszczeń nie przeznaczonych do przebudowy, to wykonawca zobowiązany będzie do zrealizowania zgodnie z celem wykonania zamówienia..

Pytanie nr 49

Prosimy o zamieszczenie wszystkich wymaganych decyzji administracyjnych dla realizacji zamierzenia budowlanego. Czy Zamawiający potwierdza, że udostępnił komplet dokumentacji niezbędnej do wykonania przedmiotu zamówienia (tj. opisy, rysunki, decyzje, pozwolenia, uzgodnienia, warunki techniczne itp.)? Oraz potwierdza, że dysponuje wersjami podpisanymi wszystkich projektów.

Odpowiedź:

Przedmiot zamówienia objęty jest ostateczną decyzją pozwolenie na budowę. Zamawiający w załączeniu przekazuje wzmiankowaną decyzję.

Pytanie nr 50

Prosimy o potwierdzenie, że posadzka sportowa w hali jest poza zakresem realizacji i możliwe jest wykonanie robót budowlanych bez ingerencji w stan istniejący.

Odpowiedź:

Patrz odpowiedź na Pytanie 30 i 31.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że ze względu na umożliwienie Wykonawcom czasu niezbędnego do należytego przygotowania i złożenia ofert, modyfikuje:

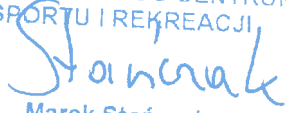
- termin składania ofert na dzień **20 sierpnia 2026 r.**
- termin otwarcia ofert na dzień **20 sierpnia 2026 r.**

Godziny składania i otwarcia ofert nie ulegają zmianie.

Wskazany powyżej termin składania ofert nie jest terminem ostatecznym.

Zamawiający opracowuje aktualnie odpowiedzi na pytania zadane w terminie określonym ustawą PZP i po ich opracowaniu wyznaczy ostateczny termin składania ofert.

Informuję, że powyższe odpowiedzi wraz z modyfikacjami stanowią integralną część Specyfikacji Warunków Zamówienia przedmiotowego postępowania.

ZASTĘPCA DYREKTORA
URSYNOWSKIEGO CENTRUM
SPORTU I REKREACJI

Marek Stańczak

Załączniki:

- Odpowiedź na Pytanie 17 - pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji.