

Znak postępowania: FZP.271.2.13.2026.KD

Niedzwica Duża, dnia 10 sierpnia 2026 r.

WYJAŚNIENIA I ZMIANA TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonym w trybie podstawowym bez przeprowadzenia negocjacji pn.: *Opracowanie dokumentacji projektowej dotyczącej termomodernizacji budynków użyteczności publicznej na terenie Gminy Niedzwica Duża*

Zamawiający – Gmina Niedzwica Duża, działając na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U z 2026 r. poz. 793), poniżej udziela wyjaśnień treści specyfikacji warunków zamówienia.

Pytanie nr 1

Proszę o udzielenie informacji.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego zakres prac przewidziany przez Państwa w ramach planowanych Termomodernizacji nie wymaga procedury pozwolenia na budowę ani w dużej mierze zgłoszenia.

Podstawa prawna: zgłoszenie/pozwolenie na budowę:

Wszystkie powyższe przypadki rozpatrujemy w kontekście Art. 29 ustawy Prawo budowlane, który wymienia inwestycje zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę oraz te, które nie wymagają nawet zgłoszenia.

szczegółowo:

Rodzaj prac	Czy wymaga formalności?	Podstawa prawna
a) Docieplenie ścian (do 12m wys.)	Nie (brak pozwolenia i zgłoszenia)	Art. 29 ust. 3 pkt 1
b) Montaż/wymiana instalacji c.o., grzejników, głowic termostatycznych	Nie (brak pozwolenia i zgłoszenia)	Art. 29 ust. 4 pkt 3
c) Fotowoltaika do 50 kW (w tym 10 kW), Wprowadzenie Systemu Zarządzania Energią w budynku	Nie (brak pozwolenia i zgłoszenia)	Art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. c
d) Wymiana oświetlenia na LED	Nie (traktowane jako konserwacja)	Art. 29 ust. 4 pkt 1 (per analogiam)
e) wymianę kotła gazowego na kocioł gazowy kondensacyjny o podwyższonej klasie efektywności energetycznej	Nie (traktowane jako remont)	Art. 29 ust. 4 pkt 1 (per analogiam)
e) Wymiana stolarki (bez zmian wielkości otworów)	Nie (jako remont/konserwacja)	Art. 29 ust. 4 pkt 1

1. Bardzo proszę o informację w których obiektach będą Państwo wymagać zgłoszenia prac, uzyskania pozwolenia na budowę, a w których żadnej formy,

Odpowiedź:

Klasyfikację konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, uzyskania niewniesienia sprzeciwu do zgłoszenia robót niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę czy też pisemnego potwierdzenia z organu budowlanego o braku konieczności uzyskania takich zgód poszczególnych części zamówienia determinuje zakres robót przewidzianych na obiektach. W ocenie Zamawiającego dla części 1, 3, 5, 6 wymagane jest uzyskanie niewniesienia sprzeciwu do zgłoszenia robót niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub pisemne potwierdzenia z organu budowlanego o braku konieczności uzyskania takich zgód.

W ocenie Zamawiającego, dla części nr 2, 4, 7 z uwagi na prace związane z wymianą kotła na gaz o mocy pow. 60 kW takowe pozwolenie może być wymagane.

Wskazać należy jednoznacznie, iż w przypadku gdy dla zadań części 1, 3, 5, 6 z uwagi na szczegółowe uwarunkowania będzie wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, takowe pozwolenia należy uzyskać.

Finalizacją tym samym wszystkich zadań jest uzyskanie dokumentu pozwalającego na realizację prac budowlanych.

Zgodnie z zapisami SWZ, Wykonawca ma możliwość odbycia wizji lokalnej na obiektach.

2. Bardzo proszę o informację jak w związku z powyższymi informacjami należy wypełnić formularz ofertowy i złożyć referencje, gdy obiekty referencyjne zgodne z Państwa zapytanie nie wymagały procedur i pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

Odpowiedź:

Wymagania stawiane w procedurze nie ulegają zmianie. Zamawiający stawia warunki adekwatne do przedmiotu zamówienia, uwarunkowań technicznych obiektów i scenariuszy decyzyjnych organu udzielającego stanowiska i zgód.

3. Czy przedmiotowe kotłownie spełniają obecne przepisy dla tego typu pomieszczeń, czy wymagają dostosowania

Odpowiedź:

Przedmiot zamówienia określa zakres robót budowlanych, zamówienie zostanie udzielone podmiotowi wykazującemu się wiedzą, doświadczeniem i stosownymi uprawnieniami. To Wykonawca zobowiązany zostanie do zdefiniowania możliwości technicznych i uwarunkowań obiektu i wskaże stosowne rozwiązania w opracowanym materiale dokumentacji technicznej.

4. Czy w zakresie przewidzianych prac oczekują Państwo dostosowania budynków dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami (pochylnie, przebudowa toalet) – to już wymaga pozwoleń.

Odpowiedź:

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie projektów z zakresu termomodernizacji. Tym samym w tym zakresie należy przewidzieć wyłącznie dostosowanie nowej stolarki drzwiowej (o ile jest w zakresie robót) do potrzeb osób z niepełnosprawnością.

5. kiedy można się umówić na wizję lokalną

Odpowiedź:

W godzinach pracy Urzędu Gminy Niedrzwica Duża. Osobą do kontaktu celem umówienia wizyty jest Jakub Bęczyński, e-mail: przetargi@niedrzwicaduza.pl.

Pytanie nr 2

Części 5 / Zadania 5, dotyczącego Szkoły Podstawowej w Radawczyku, Radawczyk 79, 24-220 Radawczyk, zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie krytycznej rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w OPZ a informacjami wynikającymi z audytu.

W dokumentach wskazano następujące wartości:

* powierzchnia według OPZ: 375,65 m²; powierzchnia według audytu: 484,00 m²; różnica powierzchni: **108,35 m²**;

* kubatura według OPZ: 2 379,90 m³; * kubatura według audytu: 1 537,00 m³; różnica kubatury: 842,90 m³.

Rozbieżności są znaczące i mają bezpośredni wpływ na zakres prac projektowych, w szczególności obejmujących:

* ocieplenie ścian zewnętrznych i stropu;

- * wymianę okien;
- * wymianę grzejników na panelowe;
- * montaż zaworów termostatycznych;
- * wymianę zaworów podpionowych;
- * modernizację instalacji centralnego ogrzewania;
- * wymianę oświetlenia na LED wraz z obliczeniami natężenia oświetlenia;
- * niezbędną modernizację instalacji elektrycznych i rozdzielnic;
- * instalację fotowoltaiczną o mocy 9,98 kWp;
- * magazyn energii o pojemności 10kWh;
- * optymalizatory mocy;
- * System Zarządzania Energią obejmujący instalację PV, magazyn energii, instalację centralnego ogrzewania i oświetlenie.

W związku z powyższym prosimy o jednoznaczne wskazanie:

1. które wartości powierzchni i kubatury należy przyjąć jako obowiązujące przy przygotowaniu oferty i realizacji dokumentacji;
2. czy dokumentacja ma obejmować pełną powierzchnię 484,00 m², czy powierzchnię 375,65 m² wskazaną w OPZ;
3. z czego wynika różnica wynosząca 108,35 m² oraz czy audyt obejmuje części budynku nieuwzględnione w OPZ;

Jednocześnie zwracamy się z prośbą o zmianę określonego w projekcie umowy terminu płatności z 30 na 14 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury. Skrócenie terminu płatności jest uzasadnione koniecznością bieżącego finansowania pracy wielobranżowego zespołu projektowego oraz specjalistów zaangażowanych w wykonanie przedmiotu zamówienia. Prosimy o udzielenie odpowiedzi oraz odpowiednie skorygowanie dokumentacji postępowania.

Odpowiedź:

1. Do wyceny i realizacji należy przyjąć:
484,0 m² powierzchni
1 537,0 m³ kubatury
2. Dokumentację należy sporządzić dla całego obiektu o pow. i kubatury wskazanej w pkt 1
3. Audyt opracowano na cały budynek. Wskazana różnica nie istnieje i jest to błąd w opisie.

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisów w zakresie terminu płatności.

Pytanie nr 3

Wnosimy o zmianę zapisów SWZ poprzez dopuszczenie w kryterium oceny ofert doświadczenia oprócz projektanta branży konstrukcyjno-budowlanej również osoby wyznaczonej do pełnienia funkcji projektanta branży architektonicznej.

Doświadczenie projektanta branży architektonicznej ma kluczowe znaczenie dla jakości opracowywanej dokumentacji projektowej. To projektant tej branży odpowiada za opracowanie koncepcji architektonicznej, koordynację międzybranżową oraz rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, które stanowią podstawę całego procesu projektowego. Z tego względu brak możliwości oceny doświadczenia projektanta branży architektonicznej wydaje się nieuzasadniony.

W związku z powyższym proponujemy następującą zmianę zapisów SWZ:

..., „XII ust. 8 pkt 2 SWZ dokumenty poświadczające należyte wykonanie (referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonywane) przez

osobę wyznaczoną do realizacji zamówienia jako projektant branży konstrukcyjno-budowlanej lub projektant branży architektonicznej, usług, wskazanych w załączniku nr 2 do SWZ, o których mowa w dziale XVIII ust. 1 pkt 2 SWZ, stanowiących podstawę do oceny złożonej oferty w pozacenowym kryterium oceny ofert (dokumenty te nie podlegają uzupełnieniu),”...

...”XVIII ust. 1. pkt 2 SWZ doświadczenie osoby wyznaczonej do pełnienia funkcji projektanta branży konstrukcyjno-budowlanej lub projektanta branży architektonicznej, o wadze 40 %.”... Proponowana zmiana zwiększy konkurencyjność postępowania, nie obniżając przy tym wymagań jakościowych stawianych przez Zamawiającego. Wnosimy o rozszerzenie kryterium oceny ofert o doświadczenie projektanta branży architektonicznej, oceniane na zasadach analogicznych do doświadczenia projektanta branży konstrukcyjno-budowlanej.

Odpowiedź:

Zamawiający modyfikuje dział XII ust 8 pkt 2) SWZ nadając mu brzmienie:

- 2) dokumenty poświadczające należyte wykonanie** (referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonywane) **przez osobę wyznaczoną do realizacji zamówienia jako projektant branży konstrukcyjno-budowlanej lub projektant branży architektonicznej, usług, wskazanych w załączniku nr 2 do SWZ, o których mowa w dziale XVIII ust. 1 pkt 2 SWZ, stanowiących podstawę do oceny złożonej oferty w pozacenowym kryterium oceny ofert (dokumenty te nie podlegają uzupełnieniu),**

Zamawiający modyfikuje dział XVIII ust 1 pkt 2) SWZ nadając mu brzmienie:

- 2) doświadczenie osoby wyznaczonej do pełnienia funkcji projektanta branży konstrukcyjno-budowlanej lub projektanta branży architektonicznej, o wadze 40 %.**

Zamawiający – Gmina Niedzwica Duża, działając na podstawie art. 286 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, wprowadza zmianę treści specyfikacji warunków zamówienia:

➤ Zmianie ulega dział XIV ust. 1 SWZ:

Treść pierwotna:

1. Wykonawca będzie związany ofertą do dnia 09.09.2026 r.

Treść po zmianie:

1. Wykonawca będzie związany ofertą do dnia 11.09.2026 r.

➤ Zmianie ulega dział XV ust. 1 SWZ:

Treść pierwotna:

1. Ofertę należy złożyć do dnia 11.08.2026 r. godz. 9:00.

Treść po zmianie:

1. Ofertę należy złożyć do dnia 13.2026 r. godz. 9:00.

➤ Zmianie ulega dział XVI ust. 1 SWZ:

Treść pierwotna:

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 11.08.2026 r. o godz. 9:15.

Treść po zmianie:

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 13.06.2026 r. o godz. 9:15.

➤ *Zmianie ulega Załącznik nr 2 – wykaz dotyczący kryterium pozacenowego*

Niniejsze pismo stanowi integralną część specyfikacji warunków zamówienia.