

Zabrodzie, dn. 13.08.2026r.

Zamawiający:
Gmina Zabrodzie
ul. Wł. St. Reymonta 51, 07-230 Zabrodzie

Znak postępowania: RG.271.8.2026

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego np:
„Termomodernizacja trzech budynków szkolnych w Gminie Zabrodzie”

Pytania oferenta:

Pytanie nr 1. Zakres wymiany instalacji centralnego ogrzewania — ZSP Adelin

Dotyczy: PFU Adelin pkt 6.9.1; audyt energetyczny AE Adelin 2026 pkt 8.1 poz. 1

Program funkcjonalno-użytkowy w pkt 6.9.1 przewiduje kompletną wymianę istniejącej instalacji grzewczej, wskazując wprost, że demontażowi podlegają rurociągi prowadzone po wierzchu, grzejniki, osłony grzejnikowe oraz armatura.

Audyt energetyczny dla tego samego obiektu opisuje natomiast usprawnienie istotnie węższe: demontaż starych grzejników, uzupełnienie izolacji orurowania oraz regulację instalacji po termomodernizacji. Audyt odnotowuje przy tym, że instalacja centralnego ogrzewania była modernizowana w 2025 r. — wymieniono piony i poziomy, zamontowano zawory termostatyczne, a grzejniki w większości wymieniono na płytowe.

Pytanie: Który z powyższych opisów wyznacza zakres zamówienia? Wnosimy o jednoznaczne wskazanie, czy wycenie podlega:

1. kompletna wymiana instalacji c.o. wraz z rurociągami i armaturą — zgodnie z PFU, czy
2. wyłącznie wymiana grzejników, uzupełnienie izolacji orurowania oraz regulacja hydrauliczna — zgodnie z audytem energetycznym.

W przypadku wariantu pierwszego wnosimy dodatkowo o wskazanie, które elementy instalacji zmodernizowane w 2025 r. podlegają ponownej wymianie.

Pytanie nr 2. Granica części dobudowanej wyłączonej z zakresu — SP Dębinki

Dotyczy: PFU Dębinki pkt 2.2.1 i 3.1; audyt energetyczny AE Dębinki 2026 pkt 4.e i 05.2

PFU w pkt 2.2.1 wskazuje, że rozbudowa o przedszkole nastąpiła w 2021 r., a w pkt 3.1 wyłącza z zakresu okna i drzwi „w części dobudowanej w 2021 r.” oraz instalacje „poza częścią dobudowaną obejmującą przedszkole”.

Audyt energetyczny konsekwentnie odnosi się natomiast do części dobudowanej w 2022 r., podając jej powierzchnię 342,0 m² oraz wyłączając z modernizacji oświetlenia powierzchnię 341,1 m².

Wyłączenie obejmuje jednocześnie stolarkę, instalacje c.o., c.w.u. oraz oświetlenie, a dokumentacja zamówienia nie zawiera rysunku ani wykazu pomieszczeń pozwalającego jednoznacznie ustalić jego granicę.

Pytanie: Wnosimy o udostępnienie rzutu z zaznaczoną granicą części wyłączonej z zakresu zamówienia albo wykazu pomieszczeń wchodzących w jej skład, wraz z potwierdzeniem, że wyłączenie w tych samych granicach obowiązuje dla wszystkich branż (stolarka, c.o., c.w.u., oświetlenie).

Pytanie nr 3. Numeracja załączników i odesłania wewnętrzne w SWZ

Dotyczy: SWZ pkt 4.11, 10.1, 13.1 ppkt 7, 15.4, 16.2, 18.8–18.9, 19.1

W treści SWZ występują następujące niezgodności:

Postanowienie SWZ	Treść odesłania	Uwaga
pkt 4.11 oraz 19.1	IPU stanowią załącznik nr 8 do SWZ	—
pkt 15.4	IPU stanowią załącznik nr 9 do SWZ	sprzeczność z pkt 4.11 i 19.1
pkt 13.1 ppkt 7	załącznik nr 8 = wzór oświadczenia o grupie kapitałowej	trzecie znaczenie załącznika nr 8
pkt 10.1	przedmiotowe środki dowodowe „o których mowa w pkt 11.10 SWZ”	pkt 11.10 dotyczy innej materii
pkt 16.2	zasady opisane „w pkt 17.4 i 17.5 SWZ”	wskazane jednostki nie odpowiadają treści

Postanowienie SWZ	Treść odesłania	Uwaga
		odesłania
pkt 18.8 i 18.9	odesłanie do „pkt 19.8”	wskazana jednostka nie odpowiada treści odesłania
pkt 13	numeracja występuje w dwóch znaczeniach	—

Pytanie: Wnosimy o sprostowanie treści SWZ przez wskazanie prawidłowej numeracji załączników oraz prawidłowych jednostek redakcyjnych, do których odsyłają wymienione postanowienia. Wskazane rozbieżności utrudniają weryfikację kompletności oferty i rodzą ryzyko jej odrzucenia z przyczyn formalnych.

Pytanie nr 4. Wyroby zawierające azbest

Dotyczy: PFU pkt 2.2 (wszystkie trzy obiekty); brak regulacji w dokumentacji zamówienia

Zakres zamówienia obejmuje rozbiórkę pokryć dachowych, warstw papy, istniejących warstw ociepleń oraz warstw posadzek w budynkach wzniesionych w latach 1910, 1953, 1970 oraz w latach 80. XX wieku.

Żaden z dokumentów zamówienia nie zawiera informacji o występowaniu wyrobów zawierających azbest, inwentaryzacji takich wyrobów ani oceny ich stanu. Ewentualne ujawnienie azbestu skutkuje obowiązkiem usunięcia go przez podmiot posiadający odpowiednie uprawnienia, zgłoszenia prac oraz przekazania odpadów na uprawnione składowisko, co istotnie wpływa na koszt i czas realizacji zamówienia.

Pytania:

1. Czy Zamawiający dysponuje inwentaryzacją wyrobów zawierających azbest dla przedmiotowych obiektów, sporządzoną w wykonaniu obowiązków wynikających z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 13 grudnia 2010 r. w sprawie wymagań w zakresie wykorzystywania wyrobów zawierających azbest? Jeżeli tak — wnosimy o jej udostępnienie.
2. Czy Zamawiający potwierdza, że w obiektach objętych zamówieniem nie występują wyroby zawierające azbest?
3. Jeżeli Zamawiający takiego potwierdzenia nie składa — na czyj koszt i w jakim trybie zostaną rozliczone roboty związane z usunięciem i unieszkodliwieniem wyrobów azbestowych ujawnionych w toku realizacji, przy przyjętym wynagrodzeniu ryczałtowym?

Pytanie nr 5. Zasady udostępnienia obiektów w trakcie roku szkolnego

Dotyczy: SWZ pkt 4.13; PFU pkt 6.6.1

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych, uzasadniając to m.in. tym, że „szczególny charakter budynku szkolnego wymaga elastycznego realizowania robót w różnych miejscach”. Dokumentacja zamówienia nie określa jednak zasad udostępnienia obiektów Wykonawcy.

Pytania — wnosimy o określenie:

1. czy dopuszczalne jest prowadzenie robót w czynnych placówkach w trakcie roku szkolnego, a jeżeli tak — w jakich godzinach i w jakich strefach obiektu;
2. czy Zamawiający dopuszcza prowadzenie robót w weekendy, dni wolne od zajęć oraz w porze wieczornej;
3. czy Zamawiający przewiduje przekazanie obiektów lub ich części w wyłączne władanie Wykonawcy w okresie ferii i wakacji, a jeżeli tak — w jakich terminach;
4. czy Zamawiający narzuca etapowanie robót, a jeżeli tak — wnosimy o jego wskazanie.

Powyższe ma zasadnicze znaczenie dla wyceny, ponieważ część robót — w szczególności ocieplenie podłogi na gruncie w ZSP Zabrodzie oraz wymiana oświetlenia — jest w czynnych placówkach oświatowych praktycznie niewykonalna w trakcie zajęć.

Pytanie nr 6. Ograniczenie terminowe wynikające z okresu lęgowego ptaków

Dotyczy: PFU pkt 6.2.2 oraz uwagi przy opisach robót dachowych; SWZ pkt 6.1

PFU nakłada obowiązek sporządzenia opinii ornitologicznej i chiropterologicznej, jeżeli będzie wymagana, oraz zawiera zastrzeżenie: „Wszystkie prace prowadzić poza okresem lęgowym. Nie dopuszcza się niszczenia zasiedlonych gniazd ptasich”.

Zastrzeżenie to w praktyce wyłącza możliwość prowadzenia robót na elewacjach i dachach w okresie od marca do sierpnia. W zestawieniu z 12-miesięcznym terminem realizacji (SWZ pkt 6.1) oraz ograniczeniami wynikającymi z funkcjonowania placówek w trakcie roku szkolnego może to oznaczać brak realnego okna czasowego na wykonanie znaczącej części zamówienia.

Pytania:

1. Czy zastrzeżenie zawarte w pkt 6.2.2 PFU ma charakter bezwzględny, czy też Zamawiający dopuszcza prowadzenie robót w okresie lęgowym pod nadzorem ornitologicznym i po uprzednim zabezpieczeniu przegród przed zasiedleniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie gatunkowej zwierząt?
2. Czy okoliczności opisane powyżej Zamawiający uzna za podstawę zmiany terminu wykonania umowy w rozumieniu art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp?

Pytanie nr 7. Udostępnienie dokumentacji archiwalnej obiektów

Dotyczy: PFU pkt 6.2; audyty energetyczne pkt 04.1 i 3.3

Dokumentacja zamówienia nie zawiera rysunków obiektów — rzutów, przekrojów, elewacji ani zestawień stolarki — co uniemożliwia weryfikację powierzchni przegród podanych w PFU i audytach energetycznych. Audyty opierają się na inwentaryzacji własnej audytora oraz na wymienionych w nich dokumentach archiwalnych, którymi Zamawiający dysponuje.

Pytanie — wnosimy o udostępnienie posiadanej dokumentacji archiwalnej obiektów, w szczególności:

1. projektu wykonawczego remontu kotłowni w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Adelinie z 2021 r.;
2. dokumentacji robót remontowo-adaptacyjnych pomieszczeń pod żłobek w Adelinie z 2019 r., zawierającej rzut parteru, przedmiar robót oraz projekt instalacji sanitarnych;
3. instrukcji bezpieczeństwa pożarowego wszystkich trzech budynków;
4. wszelkich posiadanych rzutów, przekrojów i elewacji trzech obiektów objętych zamówieniem.

Udostępnienie powyższych materiałów jest niezbędne dla wykonania obowiązku wynikającego z pkt 6.2 PFU, tj. pozyskania i zweryfikowania danych niezbędnych do zaprojektowania robót, oraz warunkuje porównywalność składanych ofert.

Pytanie nr 8. Przedłużenie terminu składania ofert

Na podstawie art. 284 ust. 3 oraz art. 286 ust. 3 ustawy Pzp wnosimy o przedłużenie terminu składania ofert do dnia 31 sierpnia 2026 r. — o czas niezbędny do zapoznania się wszystkich zainteresowanych wykonawców z wyjaśnieniami oraz należytego przygotowania i złożenia ofert.

Odpowiedzi Zamawiającego :

1. Zakres zamówienia obejmuje prace wykazane tylko w audycie energetycznym.
2. Rysunek na stronie nr 40 w PFU zawiera rzut budynku z częścią wyłączoną z zakresu zamówienia. Wyłączenie dotyczy wszystkich branż.
3. Zamawiający prostuje następujące

Postanowienie SWZ	Treść odesłania	Uwaga	Odpowiedzi Zamawiającego
pkt 4.11 oraz 19.1	IPU stanowią załącznik nr 8 do SWZ	—	IPU stanowią załącznik nr 9 do SWZ
pkt 15.4	IPU stanowią załącznik nr 9 do SWZ	sprzeczność z pkt 4.11 i 19.1	IPU stanowią załącznik nr 9 do SWZ
pkt 13.1 ppkt 7	załącznik nr 8 = wzór oświadczenia o grupie	trzecie znaczenie załącznika nr 8	załącznik nr 8 to wzór oświadczenia o grupie

	kapitałowej		kapitałowej
pkt 10.1	przedmiotowe środki dowodowe „o których mowa w pkt 11.10 SWZ”	pkt 11.10 dotyczy innej materii	przedmiotowe środki dowodowe „o których mowa w pkt 11.10 SWZ”
pkt 16.2	zasady opisane „w pkt 17.4 i 17.5 SWZ”	wskazane jednostki nie odpowiadają treści odesłania	Oferty oceniane będą zgodnie z zasadami opisanymi w pkt 16.4 i 16.5 SWZ.
pkt 18.8 i 18.9	odesłanie do „pkt 19.8”	wskazana jednostka nie odpowiada treści odesłania	wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy. opisane są w pkt 18 SWZ
pkt 13	numeracja występuje w dwóch znaczeniach	-	Pkt 13 SWZ dotyczy sposobu komunikowania się z wykonawcami

4. Czy Zamawiający potwierdza, że w obiektach objętych zamówieniem nie występują wyroby zawierające azbest.
5. Zamawiający dopuszcza prowadzenie robót w czynnych placówkach w trakcie roku szkolnego, w godziny i strefy w uzgodnieniu z Zamawiającym. Zamawiający dopuszcza prowadzenie robót w weekendy, dni wolne od zajęć oraz w porze wieczornej. Zamawiający przewiduje przekazanie obiektów w okresie ferii i wakacji. Zamawiający nie narzuca etapowanie robót.
6. Zamawiający dopuszcza prowadzenie robót w okresie lęgowym pod nadzorem ornitologicznym i po uprzednim zabezpieczeniu przegród przed zasiedleniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie gatunkowej zwierząt. Zamawiający uzna okoliczności opisane powyżej za podstawę zmiany terminu wykonania umowy w rozumieniu art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp.
7. Dokumentacja archiwalna obiektów do wglądu w siedzibie Zamawiającego po wcześniejszym umówienie się.
8. Na dzień udzielania odpowiedzi Zamawiający nie przewiduje przedłużenia terminu składania ofert .