



WZP.271.1.43.2025

Ciechanów, dn. 11.02.2026 r.

Do Wykonawców  
biorących udział w postępowaniu

Dotyczy: Wykonanie robót budowlanych związanych z termomodernizacją komunalnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ulicy:

Część I: ul. S. Moniuszki 5/7 i 9/11 w Ciechanowie

Część II: ul. G. Narutowicza 6/12 i ul. S. Okrzei 1 w Ciechanowie

Część III: ul. Wyzwolenia 13 i ul. Gen. J. Hallera 13/15 w Ciechanowie

Część IV: ul. S. Okrzei 13 i 22 w Ciechanowie

Szanowni Państwo,

działając na podstawie art. 284 ust. 3 oraz ust. 6 ustawy oraz 286 ust. 1 oraz 3 oraz ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2024, poz.1320 t.j.)

Zamawiający w niniejszym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, przekazuje treść pytań wraz z odpowiedziami oraz dokonuje zmiany treści SWZ.

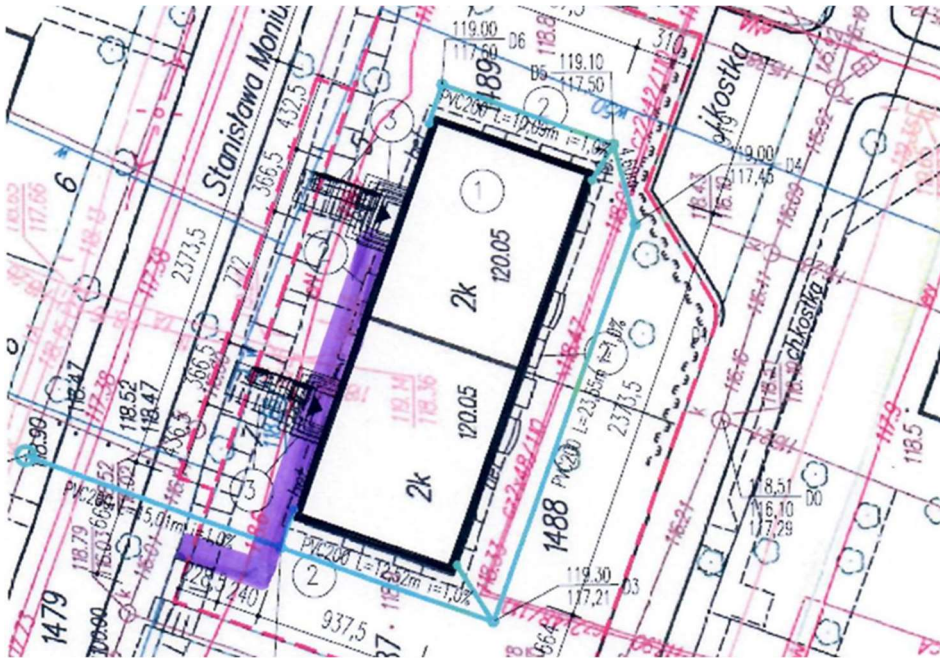
1. **Pytanie:** Prosimy o przekazanie projektu pochylni przyschodowych dla każdego zadania. Jeżeli Zamawiający nie posiada takiego projektu prosimy o przedstawienie kierunku biegu pochylni - schematycznego wrysowania na rzut lub na przekrój.

**Odpowiedź:**

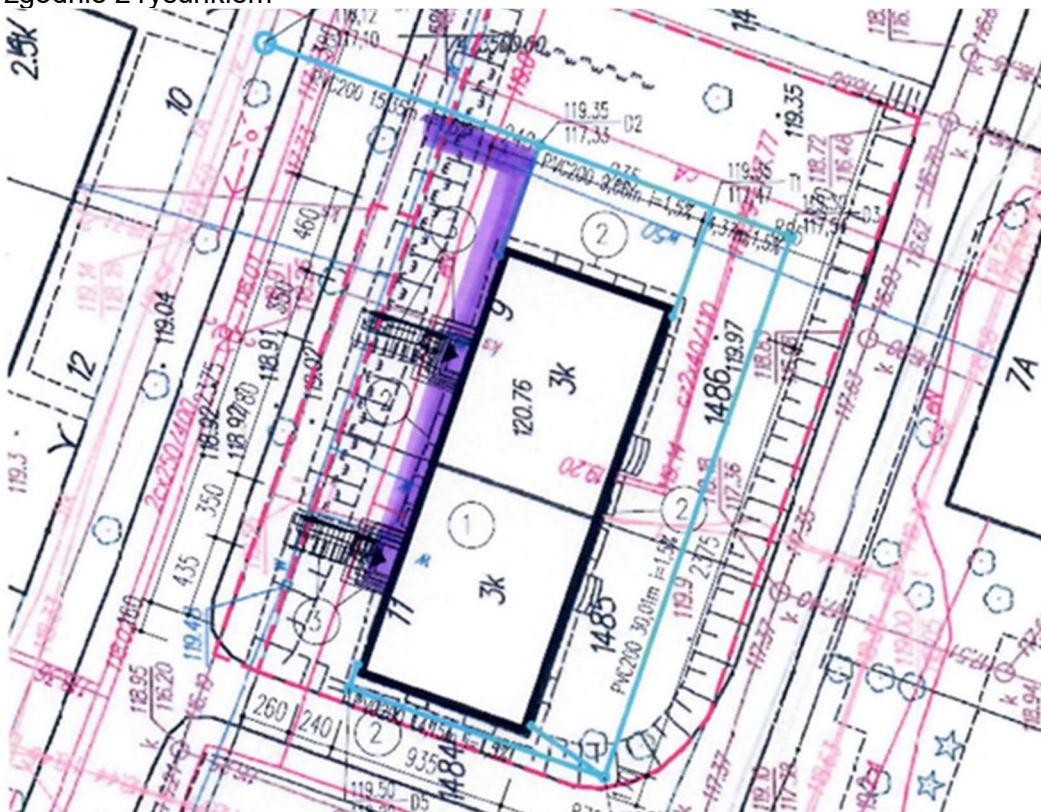
Zamawiający nie posiada projektu, o który wnosi Wykonawca. W wytycznych do postępowania Zamawiający wskazał szczegóły w zakresie zmiany platform przyschodowych na podjazdy dla osób niepełnosprawnych. Niniejszym przekazuje się, że w ofercie, w odniesieniu do poszczególnych części należy uwzględnić:

**1) Część I**

S. Moniuszki 5/7 – rezygnację z przewidzianych w dokumentacji platform oraz wykonanie podjazdów dla osób niepełnosprawnych - zakładany kierunek biegu zgodnie z rysunkiem

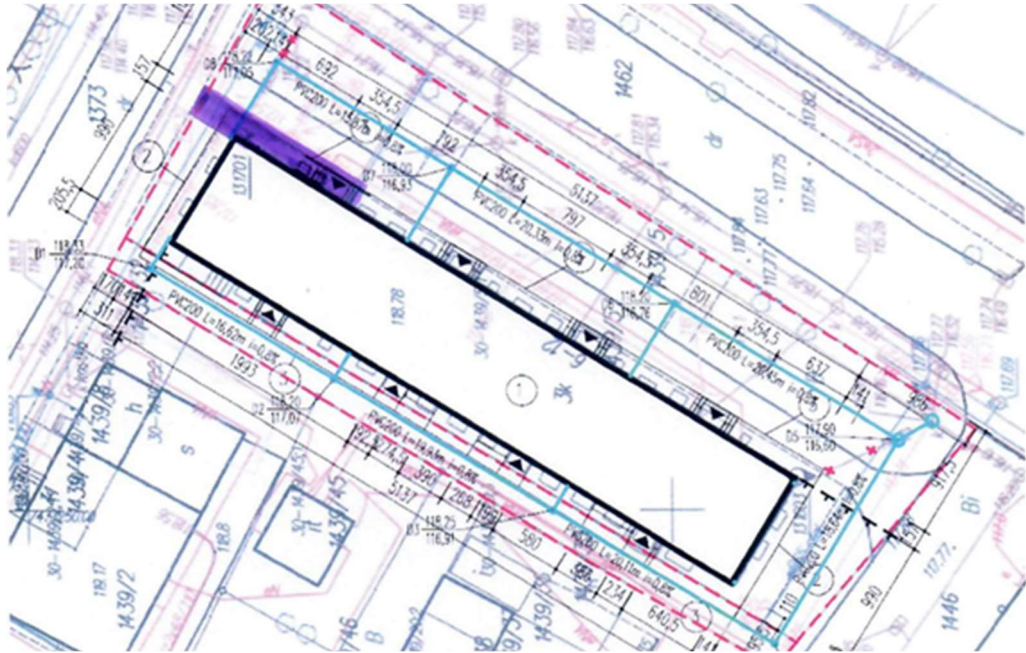


S. Moniuszki 9/11 – rezygnację z przewidzianych w dokumentacji platform oraz wykonanie podjazdów dla osób niepełnosprawnych - zakładany kierunek biegu zgodnie z rysunkiem

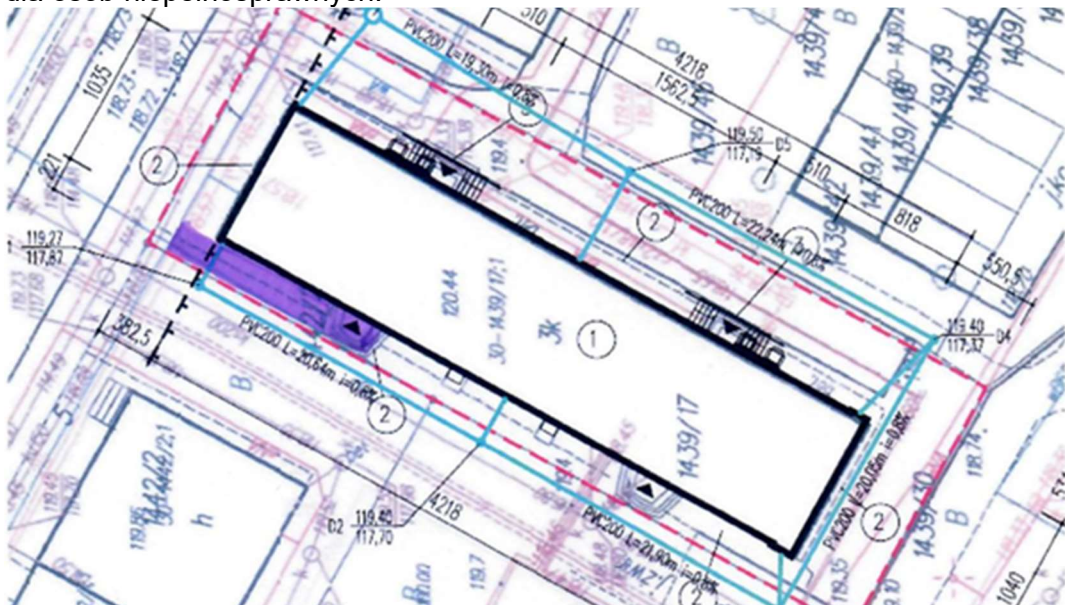


2) **Część II**

G. Narutowicza 6/12 – rezygnację z przewidzianej w dokumentacji platformy przy klatce nr 4 oraz wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych - zakładany kierunek biegu zgodnie z rysunkiem.

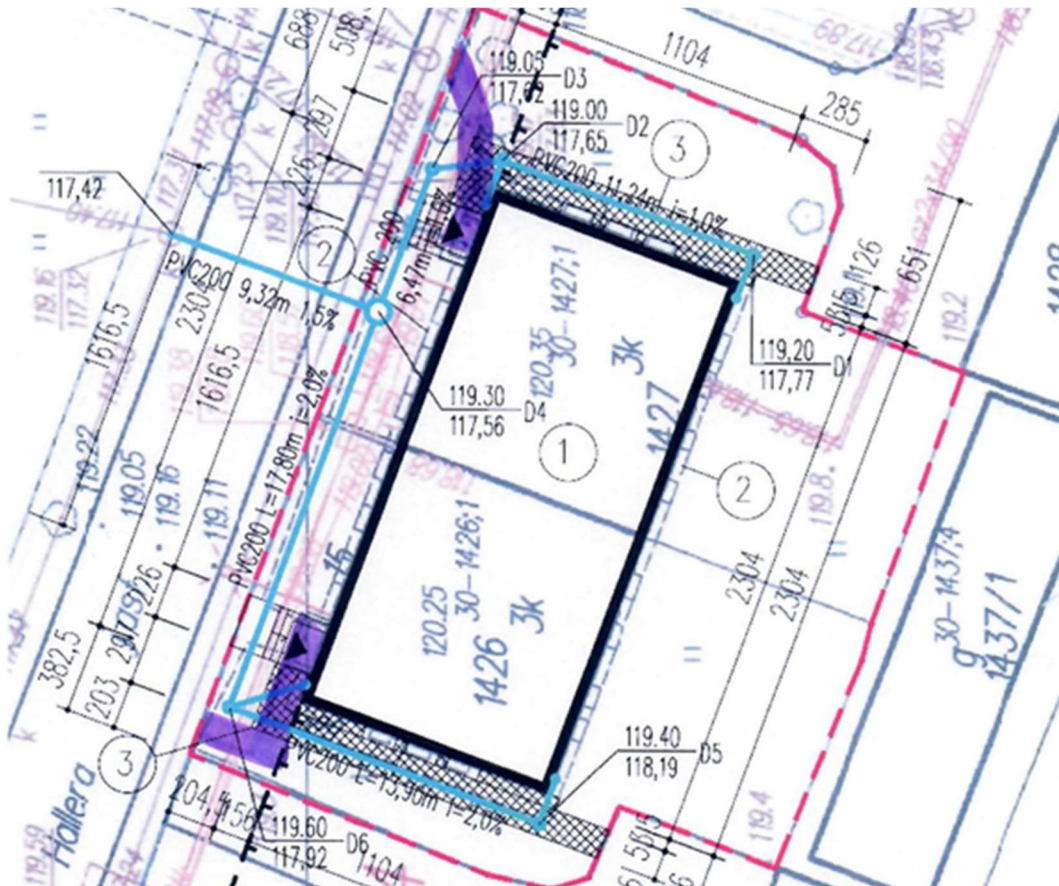


S. Okrzei 1 – rezygnację z przewidzianej w dokumentacji platformy przy klatce nr 2 oraz wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych - zakładany kierunek biegu zgodnie z rysunkiem poniżej. Jednocześnie Zamawiający informuje, że rezygnuje z wykonania platformy oraz podjazdu do klatki nr 1 z uwagi na zapewniony już dostęp dla osób niepełnosprawnych.



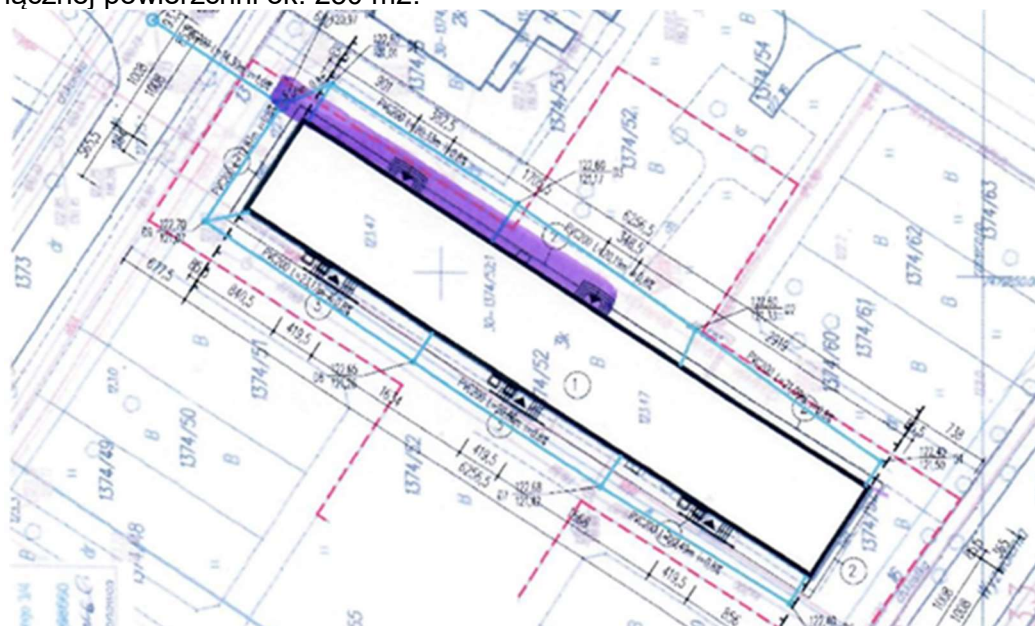
### 3) Część III

Wyzwolenia 13 – realizację zgodnie z projektem,  
Gen. J. Hallera 13/15 – rezygnację z przewidzianych w dokumentacji platform oraz wykonanie podjazdów dla osób niepełnosprawnych - zakładany kierunek biegu zgodnie z rysunkiem poniżej,



4) Część IV

S. Okrzei 13 – wykonanie platformy przy klatce nr 3 oraz rezygnację z przewidzianych w dokumentacji platform do klatki nr 1 i nr 2 i wykonanie w ich miejsce podjazdów dla osób niepełnosprawnych - zakładany kierunek biegu zgodnie z rysunkiem poniżej. W ofercie należy uwzględnić wykonanie drogi dla pieszych (z elementów tożsamyh, jak opaski budynków) pomiędzy podjazdami, a istniejącymi ciągami komunikacyjnymi o łącznej powierzchni ok. 250 m<sup>2</sup>.



S. Okrzei 22 – realizację zgodnie z projektem.

Zaznacza się, że propozycje lokalizacji podjazdów należy traktować jako element pomocniczy. Analiza możliwości technicznych wykonania podjazdów dla osób niepełnosprawnych, należeć będzie do obowiązków Wykonawcy.

2. **Pytanie:** Część I - prosimy o informację co należy zrobić z drzwiami zewnętrznymi oznaczonymi jako OB1 (2 sztuki), brak informacji w zestawieniu stolarki.  
**Odpowiedź:** Elementy oznaczone na rzutach poziomu parteru jako OB1 należy wykonać w oparciu o wykaz stolarki okiennej A12.
3. **Pytanie:** Prosimy o informację o trybie postępowania w przypadku gdy niemożliwe technologicznie będzie wykonanie renowacji drzwi zewnętrznych (drzwi do renowacji są zawarte np. w budynku przy ul. Okrzei 1).  
**Odpowiedź:** W przypadku, gdy na etapie realizacji stwierdzone zostanie, że brak jest możliwości technologicznych do wykonania renowacji drzwi zewnętrznych, Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania nowych drzwi na wzór istniejących.
4. **Pytanie:** Prosimy o przekazanie decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do zadań tam gdzie ona jest wymagana zgodnie z ekspertyzą ornitologiczną i chiropterologiczną.  
**Odpowiedź:** Skany decyzji w załączeniu.
5. **Pytanie:** W związku z informacją zawartą w punkcie IV ppkt 2) wnioskujemy o możliwość złożenia oferty na więcej niż 2 części niniejszego postępowania. Wskazujemy, że decyzja o ograniczeniu liczby części zamówienia, na które ofertę może złożyć jeden wykonawca, powinna być uzasadniona konkretnymi okolicznościami i specyfiką przedmiotu zamówienia, których Zamawiający nie dokonał w SWZ.  
**Odpowiedź:** Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę. Jest to uprawnienie Zamawiającego wynikające z przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych.
6. **Pytanie:** § 20 ust. 2 Ogólnych Postanowień Umowy - Wykonawca informuje, że nie może się zgodzić na brak naliczenia Podwykonawcy kar umownych jeśli Podwykonawca nie wykona swojej umowy w terminie. To na Wykonawcy ciąży obowiązek koordynowania pracy wszystkich swoich pracowników oraz ewentualnych Podwykonawców, a opóźnienie jednej części zadania może mieć znaczący wpływ na realizację kolejnych etapów i przełożyć się na końcowy termin wykonania umowy. Wykonawca dąży do należytego wykonania całości kontraktu, odpowiada za działania Podwykonawców jak za własne i nie może "finansować" błędnie wykonanych przez Podwykonawcę robót, które następnie musi poprawić. Zamawiający odbiera Wykonawcy możliwość uprawnienia do odstąpienia od umowy i naliczenia kary umownej za odstąpienie z winy Podwykonawcy, który nie wywiązuje się ze swoich obowiązków i który naraża cały kontrakt na nieterminowe wykonanie, ale także naraża Wykonawcę nie tylko na straty finansowe, jeśli samodzielnie zrealizuje prace zlecone podwykonawcy w terminie, jak również na utratę poświadczenia należytego wykonania kontraktu. To stawia ewentualnych Podwykonawców na bardziej uprzywilejowanej pozycji niż nas jako Wykonawcę. To bowiem Wykonawcy zależy najbardziej na terminowym i rzetelnym wykonaniu zadania oraz uzyskaniu poświadczenia należytego ich wykonania, a każda kara nałożona przez Zamawiającego pozbawia Wykonawcę tego dokumentu i dopiero wtedy daje możliwość obciążenia Podwykonawcy poniesionymi stratami. Zwracamy uwagę, że ingerencja Zamawiającego w treść umowy podwykonawczej nie jest nieograniczona. Jako zasadę należy bowiem uznać swobodę Wykonawcy w zakresie kształtowania treści stosunku prawnego z podwykonawcami. W kontekście konstytucyjnie chronionej zasady swobody umów, ograniczenie przez Zamawiającego swobody kształtowania treści umowy podwykonawczej może mieć swoje uzasadnienie jedynie w konieczności zapewnienia ochrony praw i wolności samego Zamawiającego. W konsekwencji Zamawiający może ingerować w treść umowy

podwykonawczej jedynie w celu ochrony interesu Zamawiającego, w szczególności polegającego na zapewnieniu prawidłowej realizacji zamówienia czy zabezpieczenia w kontekście odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom. Postanowienie § 20 ust. 2 Ogólnych Postanowień Umowy uzależniająca prawo Wykonawcy do naliczania kar umownych podwykonawcom od naliczenia kary umownej przez Zamawiającego wykracza poza cele, o których mowa wcześniej. Wskazujemy, że przepisy prawa zamówień publicznych nie zawierają żadnej regulacji, które przewidywałyby zasadę, że zapis stosowany przez Zamawiającego ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Jedyne unormowanie zawiera art. 463 p.z.p., który stanowi, że „Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień (...) w zakresie kar umownych (...) w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między zamawiającym a wykonawcą.” Zakaz kształtowania kar umownych w sposób mniej korzystny nie oznacza zakazu wprowadzenia do umowy podwykonawczej kar innych, niż przewidziane w umowie z Zamawiającym. Wspomniany zakaz ma zastosowanie tylko do kar umownych mających swój odpowiednik w umowie z zamawiającym. Jak wskazuje się w literaturze:

„Zważywszy na cechy świadczenia powierzonego podwykonawcy, konieczność jego wykonania w krótszych terminach, co umożliwi wykonanie w uzgodnionym czasie całego zamówienia, dopuszczalne jest wprowadzenie do umowy z podwykonawcą innych kar umownych, które nie zostały przewidziane w umowie z zamawiającym. Należy zauważyć, iż wykonawca ponosi za działania i zaniechania podwykonawcy odpowiedzialność wobec zamawiającego jak za własne (art. 474 KC). Zakres ochrony podwykonawców wynikający z art. 463 PrZamPubl powinien zatem uwzględniać również godny ochrony interes wykonawcy w zapewnieniu przy pomocy innych kar umownych oddziaływujących dyscyplinująco i prewencyjnie prawidłowego wykonania świadczenia przez podwykonawcę. Przemawia za tym również wspomniana wcześniej (zob. Nb 3) reguła zawężającej wykładni komentowanego przepisu jako mającego charakter wyjątkowy.” (zob. P. Drapała, w: Zobowiązania. Tom V. Przepisy pozakodeksowe. Komentarz, red. P. Machnikowski, komentarz do art. 463 p.z.p., nb. 4) Nie oznacza to również nakazu wprowadzenia do umowy podwykonawczej postanowień, które uzależniają możliwość dochodzenia kar umownych względem podwykonawcy od faktycznego nałożenia kar przez Zamawiającego – naruszenie zobowiązania przez podwykonawcę, które może rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą Wykonawcy, jest niezależne od tego, czy Wykonawca naruszy swoje zobowiązanie względem Zamawiającego.

W literaturze wskazuje się, że ingerencja zamawiającego w treść umowy podwykonawczej, w szczególności w postaci narzucenia wprowadzenia odpowiednich klauzul umownych pod rygorem zgłoszenia sprzeciwu, może nastąpić jedynie w przypadkach, gdy te klauzule mają na celu ochronę interesu zamawiającego, a nie podwykonawcy: „jako zasadę należy uznać możliwość swobodnego ułożenia przez wykonawcę treści stosunku prawnego z podwykonawcą, zaś wszelkie ograniczenia tej zasady powinny mieć przekonywające uzasadnienie w przepisach prawa zamówień publicznych (...) Należy zatem dojść do wniosku, że zamawiający może wpływać na relacje prawne wykonawcy z podwykonawcami czy dalszymi podwykonawcami, o ile tylko celem ingerencji jest ochrona interesu zamawiającego, w szczególności w postaci zapewnienia prawidłowej realizacji zamówienia czy zabezpieczenia w kontekście odpowiedzialności zamawiającego za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom (dalszym podwykonawcom). Muszą być to zarazem postanowienia, które są niezbędne dla osiągnięcia tego celu, a nie jedynie mu sprzyjające czy ułatwiające jego osiągnięcie (...) Zważając na powyższe, nie zasługuje na aprobatę stanowisko, w świetle którego zamawiający może ograniczyć swobodę kształtowania treści umowy o podwykonawstwo w celu zapewnienia uzasadnionej ochrony podwykonawcy. Byłoby to sprzeczne z zasadą proporcjonalności oraz wykraczałoby poza granice swobody umów. Taka wykładnia art. 464 ust. 3 pkt 1) PrZamPubl mogłaby budzić także uzasadnione wątpliwości konstytucyjne (zob. art. 31 ust. 3 Konstytucji RP)” (zob. Sz. Romanow, Uwarunkowanie podwykonawstwa w budowlanych zamówieniach publicznych, Kwartalnik

Prawo Zamówień Publicznych 2025, nr 1). Mając na względzie powyższe argumenty wskazujemy, że Zamawiający – oczekując uzależnienia prawa Wykonawcy do naliczenia kar umownych podwykonawcom od naliczenia kary umownej przez Zamawiającego – wykracza poza ustawowe granice możliwej ingerencji Zamawiającego w postanowienia umów z podwykonawcami. Niezależnie od powyższego Wykonawca zwraca uwagę, że – zgodnie z art. 464 ust. 3 p.z.p. Zamawiający może zgłosić zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo jedynie w trzech przypadkach: (i) gdy projekt nie spełnia wymagań określonych w dokumentach zamówienia, (ii) przewiduje termin zapłaty dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia faktury, (iii) zawiera postanowienia niezgodne z art. 463 p.z.p. W rozważanym przypadku nie zachodzi żadna z wymienionych okoliczności. W szczególności § 10 ust. 4 Ogólnych Postanowień Umowy zawiera wymagania co do treści umowy o podwykonawstwo, wskazując, że prócz wymagań wynikających z ustawy, musi zawierać minimalne wymagania określone w załączniku nr 1. Załącznik nr 1 w żadnym miejscu nie wskazuje, by treść umowy podwykonawczej miała zawierać uzależnienie naliczania kary umownej podwykonawcy od naliczenia analogicznej kary Wykonawcy przez Zamawiającego.

#### **Odpowiedź:**

Wprowadza się zmianę treści z § 20 ust. 2 OPU-b na treść następującą:

*Wykonawca nie jest uprawniony do naliczania podwykonawcom kar umownych za opóźnienie, zwłokę lub nienależyte wykonanie umowy, jeżeli Zamawiający nie naliczył Wykonawcy powyższych kar umownych w związku z dokonanym odbiorem zakresu prac:*

*1) w wykonaniu których uczestniczył Podwykonawca lub*

*2) na wykonanie których działania lub zaniechania Podwykonawcy miały jakikolwiek wpływ.*

OPU-b po zmianach w załączeniu.

#### **7. Pytanie:** Niniejszym wnosi zastrzeżenia do Załącznika nr 1 do OPU-b w następujących pozycjach:

1. § 1 ust. 5 Załącznika nr 1 do OPU-b – w przypadku wystąpienia robót dodatkowych lub zamiennych obowiązek przedłożenia projektu zmiany umowy, a następnie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii aneksu do umowy wynika wprost z art. 464 ust. 11 p.z.p., wobec czego wymaganie przewidziane w § 1 ust. 5 Załącznika nr 1 do OPU-b jest spełnione bez konieczności wprowadzania określonej klauzuli w umowie podwykonawczej. Jednocześnie wskazujemy, że wykonanie robót zamiennych lub dodatkowych nie musi zostać zlecone Podwykonawcy, a Wykonawca może je wykonać siłami własnymi. Zwracamy również uwagę, że Zamawiający nie może wymagać, by decyzja Wykonawcy o pominięciu niektórych prac realizowanych przez Podwykonawcę była uzależniona od zgody Zamawiającego. Rezygnacja z wykonywania robót przez Podwykonawcę nie oznacza sama przez się, że dany zakres nie zostanie zrealizowany – może on bowiem zostać wykonany osobiście przez Wykonawcę lub przez innego Podwykonawcę. Przyczyny ograniczenia zakresu umowy podwykonawczej mogą być różne, w tym – przykładowo – znaczne pogorszenie sytuacji finansowej Podwykonawcy i brak możliwości realizacji przez niego przedmiotu umowy w całości. Oczekiwanie na akceptację ograniczenia zakresu umowy przez Zamawiającego może znacząco utrudnić właściwą koordynację prac i wpłynąć na terminowość wykonania całego przedmiotu umowy, co nie leży w interesie samego Zamawiającego. Niezależnie od tego wymaganie uzyskania zgody Zamawiającego na pominięcie części prac pierwotnie objętych umową podwykonawczą narusza zasadę proporcjonalności wyrażoną w art. 16 pkt 3) p.z.p. w szczególności, że ewentualne ograniczenie zakresu robót Podwykonawcy samodzielnie nie zagraża interesowi Zamawiającego w postaci zapewnienia prawidłowej realizacji zamówienia. Tym samym wnioskujemy o usunięcie przedmiotowego punktu.

2. § 4 ust. 2 Załącznika nr 1 do OPU-b – wskazujemy, że Zamawiający zbyt daleko wchodzi w zakres tzw. swobody umów. Zapis art. 463 Pzp jasno wskazuje, że „Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między zamawiającym a wykonawcą”. Z doświadczenia Wykonawcy wynika, że Zamawiający nie zezwala na terminy płatności co dwa tygodnie z terminem płatności każdej faktury 14 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT mimo, że zasady wypłaty wynagrodzenia Podwykonawcy zostały ukształtowane korzystniej niż reguluje to umowa główna zawarta między Wykonawcą a Zamawiającym. Zwracamy uwagę, że zakres, w jakim Zamawiający może wnieść zastrzeżenia do projektu umowy, wskazany jest w art. 464 ust. 3 p.z.p. – w niniejszym przypadku płatność na rzecz Podwykonawcy częściej niż przewiduje to umowa główna spełnia wymagania określone w dokumentach zamówienia, pod warunkiem, że termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy jest krótszy niż 30 dni i nie zawiera postanowień niezgodnych z art. 463 Pzp.

### **Odpowiedź:**

Zamawiający w odniesieniu do treści:

-1) § 1 ust. 5 Załącznika nr 1 do OPU-b, wskazuje, na brak zgody na rezygnację z treści przedmiotowego postanowienia. Faktem jest, że obowiązek przedłożenia projektu zmiany umowy o podwykonawstwo wynika wprost z treści wprost z art. 464 ust. 11 p.z.p., jednakże, postanowienie to nie odnosi się do szczegółowego zakresu prac powierzanych do realizacji Podwykonawcy. Nie każda robota zamienna / dodatkowa / zaniechana wymagają sporządzenia aneksu do umowy. W praktyce fakt realizacji wskazanych prac nie zawsze skutkuje zmianą wynagrodzenia Wykonawcy, w ślad za czym brak jest konieczności zawierania aneksu do zawartej umowy. Forma powierzenia Podwykonawcy przez Wykonawcę robót zamiennych / dodatkowych / zaniechanych ustalanych uprzednio pomiędzy Wykonawcą i Zamawiającym pozostaje w gestii Wykonawcy. Ważne jest, żeby Podwykonawca realizował prace zgodnie z dokumentacją z etapu przetargowego oraz ewentualnymi zmianami ustalonymi na etapie realizacji zadania. Zastosowanie w umowie podwykonawczej treści określonej w § 1 ust. 5 Załącznika nr 1 do OPU-b, ma na celu zapewnienie realizacji prac w zakresie wynikającym z dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego, a w sytuacji wystąpienia robót zamiennych / dodatkowych / zaniechanych, Zamawiający zleci Wykonawcy ich realizację. Wykonawca sam zdecyduje, czy przedmiotowe prace wykona własnym staraniem, czy z udziałem Podwykonawcy (w sytuacji jeśli uwarunkowania z etapu postępowania dopuszczają taką możliwość – jeśli Wykonawca nie powołał się na potencjał Podwykonawcy w przedmiotowym zakresie), oraz, czy w ślad za w/w dokona korekty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy. Jednocześnie wskazuje się, że zmiana zakresu prac nastąpić może wyłącznie na polecenie Zamawiającego, który zgodnie z treścią zawartej umowy jest jedynym decydującym w tej sprawie. Wykonawca nie jest uprawniony do zlecania Podwykonawcy prac, które byłyby niezgodne z dokumentacją przekazaną przez Zamawiającego, czy innymi dokumentami otrzymanymi bezpośrednio przez Zamawiającego.

2) § 4 ust. 2 Załącznika nr 1 do OPU-b, wskazuje, że zgodnie z niniejszą treścią wynagrodzenie wypłacane Podwykonawcy powinno następować miesięcznie, kwartalnie lub po ukończeniu etapu (zgodnie z definicją wskazaną w OPU-b etap rozumiany jest jako miesiąc realizacji poszczególnych rodzajów robót) w terminie do 14 dni od dnia doręczenia Wykonawcy prawidłowo wystawionej faktury VAT. Zamawiający nie widzi przeszkód w dokonywaniu rozliczeń pomiędzy Wykonawcą i Podwykonawcą za okresy bardziej korzystne dla Podwykonawcy, tj. np. co 2 tygodnie, w sytuacji, gdy wynagrodzenie należne Podwykonawcy regulować będzie bezpośrednio Wykonawca. Zamawiający

zaproponował realizowanie rozliczeń miesięcznie, kwartalnie lub po ukończeniu etapu, ponieważ w sytuacji uchylania się Wykonawcy od dokonania zapłaty Podwykonawcy, Podwykonawca uprawniony będzie do wystąpienia do Zamawiającego o dokonanie bezpośredniej zapłaty. Zamawiający wskazuje, że bezpośrednia zapłata dla Podwykonawcy będzie mogła zostać zrealizowana zgodnie z procedurą określona w zawartej umowie, tj. w szczególności w oparciu o treści § 5 ust. 10-16 OPU-b.

8. **Pytanie:** Mając na uwadze powyższe pytania i niejasności projektowe prosimy o przedłużenie terminu składania ofert o do dnia 13.02.2026 r. oraz uwzględnienie kolejnych pytań będących następstwem udzielonych przez Zamawiającego odpowiedzi.

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o przedłużenie terminu składania ofert o 7 dni. Przedmiot zamówienia obejmuje cztery części, a dodatkowy czas umożliwi nam rzetelne i należyte przygotowanie kompletnej oferty.

**Odpowiedź:** Zamawiający przedłuży terminu składania ofert do 17.02.2026 r.

W uzupełnieniu do udostępnionej dokumentacji Zamawiający w załączeniu przekazuje decyzje dotyczące zamówienia, wydane przez Starostę Ciechanowskiego oraz Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie.

Zamawiający jednocześnie informuje:

- że, rezygnuje się z przewidzianej w dokumentacji zabudowy g-k instalacji znajdujących się w piwnicach,
- w odniesieniu do treści pkt. 21 wytycznych załączonych do postępowania, że rezygnuje się z montażu masztów antenowych oraz podłączenia instalacji do tych masztów. W ramach zamówienia dla późniejszych potrzeb najemców, zamontować należy koryta/kanały o przekrojach umożliwiających ewentualne późniejsze wprowadzenie instalacji np. teletechnicznej.

9. **Pytanie:** Czy w ramach ryczałtowego wynagrodzenia Wykonawca jest zobowiązany do dokonania aktualizacji i ponownego uzgodnienia projektu instalacji elektrycznej z właściwym operatorem systemu dystrybucyjnego (dostawcą energii), jeżeli posiadana przez Zamawiającego dokumentacja utraciła aktualność w zakresie układów pomiarowych, przydziału mocy lub rozwiązań technicznych?

**Odpowiedź:** Udostępniona dokumentacja nie wymaga dodatkowych uzgodnień w w/w zakresie.

10. **Pytanie:** Czy na Wykonawcy spoczywa obowiązek uzyskania (na własny koszt) ponownego uzgodnienia projektu pod względem ochrony przeciwpożarowej przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń ppoż., jeśli zmiany wprowadzone w trakcie realizacji robót lub upływ czasu od sporządzenia pierwotnego projektu tego wymagają?

**Odpowiedź:** Zamawiający wskazuje, że zgodnie z treścią § 5 ust. 1 OPU-b „Wynagrodzenie określone w umowie obejmuje ryzyko i odpowiedzialność Wykonawcy za prawidłowe oszacowanie wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, a także przewidzenie innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na te koszty”. Ponadto, w ofercie należy uwzględnić koszty, o których mowa w treści § 5 ust. 3 OPU-b, tj. (...) wszystkie koszty, niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy, wynikające wprost z dokumentacji technicznej, jak również z SWZ, a także wszelkie inne koszty w nich nie ujęte, bez których nie można wykonać przedmiotu umowy, w szczególności: koszty związane z uzyskaniem wymaganych opinii, uzgodnień, decyzji, pozwoleń, ekspertyz, wszelkie koszty pomiarów, badań, zabezpieczeń, robót porządkowych oraz koszty innych dokumentów, robót i czynności koniecznych do wykonania przedmiotu umowy (w tym podatek VAT w obowiązującej wysokości).

11. **Pytanie:** Prosimy o potwierdzenie, że koszty ewentualnych opłat za uzgodnienia, opinie rzeczoznawców oraz koszty opracowania niezbędnej dokumentacji zamiennej/aktualizacyjnej w powyższym zakresie powinny zostać uwzględnione w cenie ryczałtowej oferty.

**Odpowiedź:** Zamawiający wskazuje, że w ofercie należy uwzględnić koszty, o których mowa w treści § 5 ust. 3 OPU-b, tj. (...) wszystkie koszty, niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy, wynikające wprost z dokumentacji technicznej, jak również z SWZ, a także wszelkie inne koszty w nich nie ujęte, bez których nie można wykonać przedmiotu umowy, w szczególności: koszty związane z uzyskaniem wymaganych opinii, uzgodnień, decyzji, pozwoleń, ekspertyz, wszelkie koszty pomiarów, badań, zabezpieczeń, robót porządkowych oraz koszty innych dokumentów, robót i czynności koniecznych do wykonania przedmiotu umowy (w tym podatek VAT w obowiązującej wysokości).

12. **Pytanie:** Z dokumentacji przetargowej wynika występowanie gatunków chronionych (ptaki) na niektórych obiektach objętych zamówieniem. Jednocześnie mimo wcześniejszych pytań do SWZ nie została dołączona decyzja RDOŚ. Wnioskujemy zatem że zgodnie z nią wszelkie prace w obrębie budynku które stanowią ingerencję w potencjalne siedliska ptaków i nietoperzy mogą być prowadzone poza okresem lęgowym i rozrodczym czyli od października do lutego. Na dzień dzisiejszy do postępowania nie została przekazana ta decyzja ani żadne odstępstwo do niej. Zgodnie z SWZ, termin realizacji zamówienia wynosi 7 miesięcy, co – przy założeniu rozpoczęcia robót w najbliższym możliwym terminie – prowadzi do zakończenia robót około września. Oznacza, że w ramach wskazanego terminu realizacji nie występuje ani jeden miesiąc, w którym możliwe byłoby legalne wykonanie niektórych robót m.in. remont dachu. Prosimy o stanowisko w tej sprawie oraz wydłużenie terminu realizacji tak aby był on dostosowany i uwzględniał decyzję RDOŚ lub przesłanie odstępstwa od tej decyzji jeśli Zamawiający taką posiada.

**Odpowiedź:** Decyzje RDOŚ zostały załączone do poprzednich pytań. Z udostępnionych decyzji wynika, że prace remontowe w obrębie bryły budynku należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków i odpowiednio okresem rozrodczym nietoperzy, tj. w okresie od 01.10.2026r. do 28.02.2027r. Celem zapewnienia możliwości wykonywania zakresów robót, w stosunku do których wydane decyzje RDOŚ określają wskazane ograniczenia, Zamawiający dokonuje aktualizacji terminu realizacji zamówienia na termin 9 miesięcy. Jednocześnie wskazuje się, że Gmina jest na etapie uzyskiwania z RDOŚ zgody na wcześniejsze rozpoczęcie prowadzenia robót przy obiektach.

13. **Pytanie:** Z dokumentacji wynika konieczność wykonania połączenia kanalizacji deszczowej ze studnią, w niektórych budynkach jest ona zlokalizowana po drugiej stronie jezdni. W związku z powyższym prosimy o jednoznaczne określenie czy Zamawiający dopuszcza wykonanie przejścia metodą bezwykopową (przecisk / przewiert) aby ograniczyć ingerencję w strukturę jezdni? Jeśli tak co w przypadku niepowodzenia przecisku? należy przewidzieć wykonanie przejścia metodą odkrywkową? Zwracamy uwagę, że: wykonanie robót metodą odkrywkową wiąże się z ingerencją w konstrukcję jezdni, powoduje konieczność czasowego całkowitego zamknięcia ruchu i generuje istotne koszty dodatkowe (odtworzenie nawierzchni, organizacja ruchu, uzgodnienia z zarządcą drogi). Zakres ten nie został jednoznacznie ujęty w przedmiarach robót ani nie została opisana żadna metoda wykonania w projekcie. W związku z powyższym prosimy o potwierdzenie przyjętej technologii wykonania, oraz czy w przypadku gdy Zamawiający będzie chciał wykonać w.w. prace przeciskiem, a okaże się to w późniejszym etapie niemożliwe to czy roboty odkrywkowe będą traktowane jako roboty dodatkowe?

**Odpowiedź:** Zamawiający oczekuje realizacji zgodnej z udostępnioną dokumentacją, która wskazuje na realizację prac metodą odkrywkową. Szczegóły wskazano m. in. w części opisowej projektu branży sanitarnej.

14. **Pytanie:** Z uwagi na:

- brak odpowiedzi na wcześniej zadane pytania,
  - kluczowy charakter powyższych kwestii dla wyceny i harmonogramu,
  - ryzyko złożenia oferty nieadekwatnej do rzeczywistego zakresu i warunków realizacji,
- Wnosimy o przedłużenie terminu składania ofert, tak aby wykonawcy mieli możliwość przygotowania rzetelnej i porównywalnej oferty, opartej na pełnych i jednoznacznych danych.

**Odpowiedź:** Zamawiający przekazał odpowiedzi na wszystkie skierowane pytania i wydłużył termin składania ofert.

Zamawiający informuje, iż zmianie ulega punkt VII SWZ:  
Termin wykonania zamówienia dla Części I, II, III,IV

**Wykonawca zobowiązany jest do wykonania zamówienia w terminie do 9 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

Analogicznej Zmianie ulegają postanowienia SPU i ogłoszenia o zamówieniu.

Zamawiający informuje, że ulega zmianie termin składania ofert z dnia 12.02.2026 r. na dzień **17.02.2026 r. do godz. 10:00**. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **17.02.2026 r. o godz. 11:00**. W konsekwencji zmianie ulega termin związania ofertą do dnia 18.03.2026 r. Analogicznej zmianie ulegają postanowienia SWZ oraz ogłoszenie o zamówieniu.

W postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego komunikacja między Zamawiającym a wykonawcami odbywa się przy użyciu Platformy e-Zamówienia, która jest dostępna pod adresem <https://ezamowienia.gov.pl>

Wykonawca składa ofertę za pośrednictwem zakładki „Oferty/wnioski”, widocznej w podglądzie postępowania po zalogowaniu się na konto Wykonawcy.

Z up. Prezydenta Miasta  
Iwona Kowalczuk  
I Zastępca Prezydenta Miasta