

Zadanie współfinansowane ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Regionalnego Fundusze Europejskie dla Łódzkiego 2021-2027, Priorytet FELD.02 Fundusze Europejskie dla zielonego Łódzkiego, Działanie FELD.02.23 Efektywność energetyczna - ZIT Radomsko - Piotrków Trybunalski - Bełchatów

ZPI.271.26.2026

Zelów, 01.07.2026 r.

Gmina Zelów
ul. Żeromskiego 23
97-425 Zelów

Pytania i odpowiedzi do postępowania:

„TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ W GMINIE ZELÓW” — Nr postępowania: ZPI.271.26.2026

Zgodnie z art. 284 ust. 6 Pzp treść zapytań wraz z wyjaśnieniami zamawiający udostępnia, bez ujawniania źródła zapytania, na stronie internetowej prowadzonego postępowania, a w przypadkach, o których mowa w art. 280 ust. 2 i 3 Pzp, przekazuje wykonawcom, którym udostępnił odpowiednio SWZ albo opis potrzeb i wymagań.

Pytanie nr 1:

Z uwagi na zakres prac oraz działanie na czynnych obiektach wnioskuję o zmianę terminu realizacji zadania do końca sierpnia 2027 r.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na proponowaną zmianę terminu.

Pytanie nr 2:

Proszę o przesłanie dokumentacji dotyczącej termomodernizacji - zadanie 3 - branża sanitarna. W SWZ jest informacja o instalacji pompy ciepła na cele cwu, proszę o przesłanie szczegółów.

Odpowiedź:

Dokumentacja znajduje się w projekcie instalacji klimatyzacji oraz przedmiarach dotyczących tego projektu.

Pytanie nr 3:

Zadanie 1 – Szkoła Podstawowa nr 2 w Zelowie

Prosimy o potwierdzenie, że zakres wymiany elementów konstrukcji drewnianej dachu ogranicza się do ilości określonych w dokumentacji projektowej i przedmiarze robót. W przypadku ujawnienia po odkryciu dachu dodatkowych uszkodzeń konstrukcji, których nie można było stwierdzić na etapie przygotowania oferty, czy ich wykonanie będzie stanowiło roboty dodatkowe?

Odpowiedź:

Prace związane z wymianą elementów konstrukcji drewnianej dachu należy wykonać zgodnie z dokumentacją projektową oraz przedmiarami. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i obejmuje wykonanie wszelkich robót niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia, niezależnie czy zostały one ujęte w przedmiarach. Wykonawca ponosi pełne ryzyko oszacowania zakresu robót i zobowiązany jest do dokonania wizji lokalnej w terenie przed złożeniem oferty, w celu zweryfikowania warunków wykonania zamówienia. Stwierdzenie w trakcie realizacji robót zakresu szerszego niż wynika to z dokumentacji lub przedmiarów nie stanowi podstawy do zmiany wynagrodzenia.

Pytanie nr 4:

Zadanie 1 – Szkoła Podstawowa nr 2 w Zelowie

Prosimy o określenie zasad prowadzenia robót w czynnym obiekcie, w szczególności ograniczeń dotyczących prowadzenia robót hałaśliwych oraz dostępu do poszczególnych części budynku.

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami SWZ:

- Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić fakt, że w obiekcie prowadzona jest bieżąca działalność dydaktyczna i administracyjna zgodnie z organizacją roku szkolnego. W związku z tym roboty należy planować i realizować w sposób ograniczający do minimum utrudnienia dla użytkowników obiektu. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca prowadził prace również w godzinach popołudniowych oraz w soboty, w zakresie niezbędnym do maksymalnego skrócenia czasu realizacji robót i ograniczenia wpływu prowadzonych prac na funkcjonowanie placówki.

-Zamawiający wymaga, aby Wykonawca prowadził prace również w godzinach popołudniowych oraz w soboty, w zakresie niezbędnym do maksymalnego skrócenia czasu realizacji robót i ograniczenia wpływu prowadzonych prac na funkcjonowanie placówki.

-Wykonawca będzie realizował zamówienie w czynnym obiekcie. Budynek na czas realizacji zamówienia nie zostanie zamknięty i będzie funkcjonował w normalnym trybie. Wykonawca obowiązany jest zapewnić dojsię do pomieszczeń biurowych oraz utrzymywać czystość i należyty porządek w miejscu pracy oraz w ciągach komunikacyjnych (w trakcie wykonywania prac pokoje użytkowników należy dokładnie zabezpieczyć przed pyłem i zabrudzeniem), a także oddawać w użytkowanie wszystkie pomieszczenia, w których były prowadzone roboty po uprzednim posprzątaniu. Wykonawca będzie realizować prace związane z przedmiotem zamówienia od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:30 do 15:30.

Realizacja robót w godzinach po 15.30 oraz dni wolne od pracy (soboty) Wykonawca musi uzgodnić z administratorem budynku. Prace muszą być prowadzone w sposób gwarantujący funkcjonowanie instytucji i bezpieczeństwo pracowników administracji i petentów.

Pytanie nr 5:

Zadanie 1 – Szkoła Podstawowa nr 2 w Żelowie

Czy Zamawiający potwierdza, że wszelkie roboty wynikające z ujawnienia elementów niewidocznych na etapie opracowania dokumentacji (po wykonaniu robót rozbiórkowych) będą traktowane jako roboty dodatkowe?

Odpowiedź:

Wszelkie niezbędne prace uwzględniono w dokumentacji projektowej. Nie przewiduje się robót dodatkowych. Zakres robót objętych niniejszym zamówieniem określają dokumentacja projektowa oraz przedmiary. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i obejmuje wykonanie wszelkich robót niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia, niezależnie czy zostały one ujęte w przedmiarach. Wykonawca ponosi pełne ryzyko oszacowania zakresu robót i zobowiązany jest do dokonania wizji lokalnej w terenie przed złożeniem oferty, w celu zweryfikowania warunków wykonania zamówienia. Stwierdzenie w trakcie realizacji robót zakresu szerszego niż wynika to z dokumentacji lub przedmiarów nie stanowi podstawy do zmiany wynagrodzenia.

Pytanie nr 6:

Zadanie 1 – Szkoła Podstawowa nr 2 w Żelowie

Prosimy o wskazanie minimalnych parametrów technicznych materiałów izolacyjnych (wełny mineralnej i styropianu), w szczególności współczynnika λ .

Odpowiedź:

Do ocieplenia ścian należy przyjąć styropian $\lambda=0,036$ lub niższy, do ocieplenia poddasza wełnę $\lambda=0,035$ lub niższy.

Pytanie nr 7:

Zadanie 1 – Szkoła Podstawowa nr 2 w Zelowie

Prosimy o potwierdzenie, czy nową konstrukcję więźby dachowej należy wykonać jako tradycyjną konstrukcję ciesielską, czy jako konstrukcję prefabrykowaną z zastosowaniem płytek kolczastych.

Odpowiedź:

Projekt przewiduje wykonanie więźby dachowej jako tradycyjną konstrukcję ciesielską.

Pytanie nr 8:

Zadanie 1 – Szkoła Podstawowa nr 2 w Zelowie

Prosimy o udostępnienie uzgodnień, opinii oraz decyzji właściwego Konserwatora Zabytków, o których mowa w dokumentacji projektowej, oraz potwierdzenie, że obowiązek Wykonawcy ogranicza się wyłącznie do zawiadomienia właściwego organu o rozpoczęciu robót.

Odpowiedź:

Zamawiający udostępnia opinię właściwego Konserwatora Zabytków.

Pytanie nr 9:

Zadanie 2 – Termomodernizacja budynku Domu Kultury w Zelowie

Prosimy o potwierdzenie, że zakres robót dla Zadania 2 obejmuje: wykonanie termomodernizacji zgodnie z dokumentacją projektową z 2024 r., wymianę konstrukcji dachu budynku głównego zgodnie z odrębnym opracowaniem „Przebudowa dachu budynku użyteczności publicznej Domu Kultury w Zelowie” z września 2020 r., oraz że oba opracowania stanowią łącznie podstawę do sporządzenia oferty.

Odpowiedź:

Tak, dokumentacja obejmuje wykonanie termomodernizacji w tym docieplenie, wymianę stolarki okiennej, instalację fotowoltaiczną, montaż gruntowej pompy ciepła oraz przebudowę dachu.

Pytanie nr 10:

Zadanie 2 – Termomodernizacja budynku Domu Kultury w Zelowie

Prosimy o udostępnienie projektu, wzoru lub wytycznych dotyczących odtworzenia muralu stanowiących podstawę wyceny.

Odpowiedź:

Wykonawca zobowiązany jest do odtworzenia muralu znajdującego się na ścianie Domu Kultury, w wymiarach zbliżonych do istniejącego oraz w formie i stylistyce uzgodnionej z Zamawiającym.

Pytanie nr 11:

Zadanie 2 – Termomodernizacja budynku Domu Kultury w Zelowie

Prosimy o określenie zakresu robót malarskich wewnętrznych, w tym powierzchni przewidzianych do malowania oraz wymaganego standardu przygotowania podłoża.

Odpowiedź:

Po wykonaniu wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz montażu instalacji OZE, wykonawca wykona obróbki ościeży, obejmujące wyrównanie powierzchni, uzupełnienie ubytków oraz przygotowanie podłoża do malowania. Wykonawca wykona malowanie ścian na jednolity kolor, do uzyskania pełnego efektu pokrycia farbami emulsyjnymi.

Pytanie nr 12:

ZADANIE 3 - Termomodernizacja budynku Urzędu Miejskiego w Zelowie

Prosimy o potwierdzenie, że zakres naprawy konstrukcji więźby dachowej odpowiada ilościom określonym w dokumentacji projektowej oraz przedmiarze robót. W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót dodatkowych uszkodzeń konstrukcji, których nie można było stwierdzić na etapie przygotowania oferty, prosimy o potwierdzenie, że ich usunięcie będzie stanowiło roboty dodatkowe.

Odpowiedź:

Zakres robót objętych niniejszym zamówieniem określają dokumentacja projektowa oraz przedmiary. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i obejmuje wykonanie wszelkich robót niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia, niezależnie czy zostały one ujęte w przedmiarach. Wykonawca ponosi pełne ryzyko oszacowania zakresu robót i zobowiązany jest do dokonania wizji lokalnej w terenie przed złożeniem oferty, w celu zweryfikowania warunków wykonania zamówienia. Stwierdzenie w trakcie realizacji robót zakresu szerszego niż wynika to z dokumentacji lub przedmiarów nie stanowi podstawy do zmiany wynagrodzenia.

Pytanie nr 13:

Czy w przypadku konieczności prowadzenia robót w pasie drogi wojewódzkiej Wykonawca zobowiązany będzie ponieść koszty zajęcia pasa drogowego?

Odpowiedź:

Tak, Wykonawca będzie zobowiązany do poniesienia kosztów zajęcia pasa drogowego wraz z uzyskaniem decyzji na jego zajęcie oraz ewentualną organizację ruchu.

Pytanie nr 14:

Czy w przypadku wystąpienia niesprzyjających warunków atmosferycznych, uniemożliwiających wykonywanie prac budowlanych w okresie jesienno-zimowym termin realizacji umowy zostanie wydłużony?

Odpowiedź:

Na obecnym etapie nie przewiduje się wydłużenia terminu realizacji umowy.

Pytanie nr 15:

Czy w przypadku złożenia oferty przez konsorcjum, Zamawiający uzna zsumowane doświadczenie członków konsorcjum w celu spełnienia warunku udziału w postępowaniu dot. zdolności technicznej lub zawodowej?

Odpowiedź:

Zamawiający nie dopuszcza sumowania doświadczenia członków konsorcjum w celu spełnienia warunku udziału w postępowaniu dotyczącego zdolności technicznej lub zawodowej.

Pytanie nr 16:

Jakie formalności w ramach realizacji zamówienia Wykonawca będzie zobowiązany załatwić u operatora sieci dystrybucyjnej PGE?

Odpowiedź:

Okoliczności zostały opisane w SWZ.

Pytanie nr 17:

Czy Wykonawca w ramach realizacji zamówienia zobowiązany będzie załatwić jakieś formalności u konserwatora zabytków?

Odpowiedź:

Zamawiający posiada uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

Pytanie nr 18:

Czy załatwienie formalności związanych z odłączeniem i podłączeniem zasilania energetycznego będzie po stronie Wykonawcy czy Zamawiającego?

Odpowiedź:

Wykonawca musi uwzględnić ewentualną konieczność odpięcia i ponownego montażu kabli zasilających budynki objęte termomodernizacją. Dodatkowe uzgodnienia dotyczyć będą montażu OZE.

Pytanie nr 19:

Wnoszę o modyfikację warunku udziału w postępowaniu określonego w Rozdziale VII ust. 2 pkt 4 SWZ:

Obecne brzmienie warunku:

„Wymagane jest wykonanie w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem wszczęcia postępowania, a jeżeli okres prowadzenia działalności gospodarczej jest krótszy – w tym okresie, co najmniej 2 roboty budowlane polegające na – termomodernizacji budynków użyteczności publicznej z wymianą stolarki i montażem odnawialnych źródeł energii o wartości minimum 3.000.000,00 zł brutto (trzech milionów złotych 00/100) każda z robót, zrealizowana w ramach jednego zadania (jednej umowy).

Proponowane brzmienie warunku:

„Wymagane jest wykonanie w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem wszczęcia postępowania, a jeżeli okres prowadzenia działalności gospodarczej jest krótszy – w tym okresie, co najmniej 2 robót budowlanych polegających na termomodernizacji budynków użyteczności publicznej z wymianą stolarki o wartości minimum 3.000.000,00 zł brutto (trzech milionów złotych 00/100) każda z robót, zrealizowanych w ramach odrębnych zadań (umów), przy czym co najmniej jedna z tych robót musiała obejmować dodatkowo montaż odnawialnych źródeł energii.”

Odpowiedź:

Zmawiający nie wyraża zgody na powyższe zmiany.

.....