

Pytania do przetargu

Odpowiedzi na pytania nadesłane 26.01.2026r dotyczące przetargu na **wykonanie Projektu Budowlanego częściowej przebudowy budynku administracyjnego OPEC Sp. z o.o. w Puławach przy ul. Księżnej Izabelli 6 w Puławach dz. nr ewid. 1285 wraz ze zmianą aranżacji Biura Obsługi Klienta (BOK).**

1. Czy Zamawiający potwierdza, że planowana inwestycja kwalifikuje się jako przebudowa w rozumieniu art. 3 pkt 7a Prawa budowlanego, a nie jako rozbudowa lub zmiana sposobu użytkowania w rozumieniu art. 71

Odpowiedź: Planowana inwestycja kwalifikuje się jako przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania.

2. Czy Zamawiający dysponuje aktualną decyzją o pozwoleniu na użytkowanie dla całego budynku?

Odpowiedź: Nie dysponujemy. Użytkowanie rozpoczęło się przed wejściem w życie obowiązku.

3. Czy Zamawiający posiada wytyczne konserwatorskie, które mogą zostać przekazane projektantowi?

Odpowiedz Do planowanej inwestycji Zamawiający nie posiada wytycznych konserwatorskich.

4. Czy uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego leży po stronie Wykonawcy i czy jego czas procedowania został uwzględniony w terminie 8 miesięcy?

Odpowiedź: Tak. W przypadku uzasadnionego przedłużenia prac (m.in. wydłużony czas uzyskiwania zgód administracyjnych umowa może być aneksowana, patrz projekt umowy)

5. Czy zakres Projektu Technicznego (PT) ma obejmować wszystkie branże, z wyłączeniem sanitarnej, czy jedynie koordynację rozwiązań przekazanych przez OPEC?

Odpowiedź: Zakres projektu obejmuje integrację i koordynację dokumentacji branży sanitarnej (dostarczonej przez Zamawiającego) z całością realizowanego zamierzenia budowlanego.

ZAP/2024/0409/TR00

6. Na jakim etapie Zamawiający przekaże projekty branży sanitarnej do skoordynowania?
Odpowiedź: Termin do ustalenia po wyłonieniu Wykonawcy i po podpisaniu umowy.

7. Czy Wykonawca odpowiada za sprawdzenie zgodności projektów sanitarnych z Warunkami Technicznymi, czy wyłącznie za ich koordynację przestrzenną?
Odpowiedź: Po przekazaniu projektów branży sanitarnej, Wykonawca przeprowadzi analizę ich zgodności z warunkami technicznymi. Działanie to ma na celu potwierdzenie poprawności przyjętych rozwiązań i zapewnienie spójności z pozostałymi etapami realizacji.

8. Czy Zamawiający wymaga opracowania projektu ppoż. wraz z uzgodnieniem rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych?
Odpowiedź: Tak.

9. Kto ma ponieść koszty uzgodnienia projektu technicznego branży sanitarnej z rzeczoznawcą do spraw ppoż?
Odpowiedź: Wykonawca.

10. Czy projekt ma obejmować dostosowanie obiektu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, w tym: dostępność BOK, sanitariaty, drogi ewakuacyjne?
Odpowiedź: Nie, jeśli nie wymagają tego przepisy prawa. Kontakt z klientem przewidywany jest do pomieszczeń BOK z bezpośrednim dostępem z zewnątrz.

11. Czy istnieją aktualne ekspertyzy techniczne lub ppoż., które można wykorzystać w projekcie?
Odpowiedź: Posiadamy jedynie „Instrukcje bezpieczeństwa pożarowego dla głównego budynku przy ul. Księżnej Izabelli 6”.

12. Mając na uwadze, że zgodnie z § 206 ust. 2 obowiązującego Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku co do zasady powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, czy Zamawiający przewiduje możliwość konieczności wykonania takiej ekspertyzy w ramach realizacji zamówienia oraz czy ewentualnie mieści się ona w zakresie przedmiotu zamówienia?
Odpowiedź: Zamawiający nie widzi takiej potrzeby.

ZAP/2024/0409/TR00

13. Czy Zamawiający potwierdza, że pełna inwentaryzacja architektoniczno-budowlana obciąża Wykonawcę?

Odpowiedź: Tak, przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie inwentaryzacji całości kompleksu budynków przy ul. Izabelli 6. Wykonawca dostarczy posiadane dokumentacje zawierające kształt i wielkość ścian budynku. W celu zapewnienia sprawnej inwentaryzacji, Wykonawca udostępni posiadaną dokumentację, do której należą:

- **Projekt budowlany, wykonawczy architektoniczno-konstrukcyjny p.t. „Remont budynku biurowego „OPEC” przy ul. Izabelli 6 z 1999 roku;**
- **Projekt budowlany, wykonawczy architektoniczno-konstrukcyjny p.t. „Remont budynku biurowego „OPEC” przy ul. Izabelli 6 z 1999 roku w zakresie:**
 - **biura obsługi klientów z projektem wewnątrz**
 - **biur i pozostałych pom. piętra budynku z projektem wewnątrz**
 - **zagospodarowanie dziedzińca i terenu przed budynkiem**
- **Projekt branży architektonicznej p.t. „Remont budynku biurowego OPEC w Puławach” z 1995 roku;**

14. Czy Zamawiający umożliwi odkrywki konstrukcyjne i instalacyjne, jeżeli okażą się niezbędne?

Odpowiedź: Tak.

15. Czy w budynku występują materiały niebezpieczne (np. azbest), które mogą mieć wpływ na rozwiązania projektowe?

Odpowiedź: W okresie dotychczasowej eksploatacji obiektu nie odnotowano obecności materiałów niebezpiecznych.

16. Czy Zamawiający oczekuje, że Wykonawca będzie występował jako pełnomocnik inwestora w postępowaniu o pozwolenie na budowę?

Odpowiedź: Tak.

17. Czy Zamawiający, mając na uwadze, że realizacja przedmiotu umowy obejmuje procedowanie uzgodnień i decyzji administracyjnych o terminach wynikających z przepisów prawa, w szczególności uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków (do 30 dni), postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę prowadzone z udziałem stron (do 60 dni), uzgodnienia dokumentacji lub ekspertyz z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych (do 30 dni) oraz ewentualne postępowania w sprawie odstępstw lub uzgodnień z organami Państwowej Inspekcji

ZAP/2024/0409/TR00

Sanitarnej (do 30 dni), przewiduje możliwość zmiany terminu realizacji umowy w przypadku przedłużenia tych procedur z przyczyn niezależnych od Wykonawcy? .

Odpowiedź: W przypadku uzasadnionego przedłużenia prac (m.in. wydłużony czas uzyskiwania zgód administracyjnych umowa może być aneksowana, patrz projekt umowy)

18. . Czy Zamawiający dopuszcza etapowanie procedury administracyjnej zgodnie z etapowaniem robót?

Odpowiedź: Nie.

19. Czy Zamawiający oczekuje oddzielnych decyzji PnB dla poszczególnych etapów, czy jednej decyzji obejmującej całość?

Odpowiedź: Jednej decyzja obejmującą całość.

20. Czy przedmiary i kosztorysy mają być opracowane oddzielnie dla każdego etapu, czy w jednym opracowaniu z podziałem?

Odpowiedź: Oddzielnie dla każdego etapu

21. Czy Zamawiający przewiduje zmianę wynagrodzenia ryczałtowego, jeżeli w trakcie inwentaryzacji ujawnione zostaną istotne niezainwentaryzowane elementy?

Odpowiedź: Zamawiający nie przewiduje zmiany wynagrodzenia, choć drastyczne zmiany zakresu opracowania niezależne od stron mogą zmienić to stanowisko.

22. Czy Zamawiający potwierdza, że Wykonawca nie będzie ponosił odpowiedzialności za nieuzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie lub odmowę jej wydania, jeżeli wynika to z okoliczności niezależnych od Wykonawcy, w szczególności z rozstrzygnięć właściwych organów administracji, organu ochrony zabytków lub działań stron postępowania administracyjnego?

Odpowiedź: Tak, jeżeli są to okoliczności niezależne od Wykonawcy. Patrz odpowiedzi na pytania 4 i 17.

23. Czy Zamawiający dopuszcza zmiany umowy w trybie aneksu w przypadku zmiany przepisów prawa budowlanego w trakcie realizacji?

Odpowiedź: Tak, o ile będą mieć wpływ na przedmiot umowy.

ZAP/2024/0409/TR00

24. Czy Zamawiający posiada aktualną inwentaryzację instalacji doziemnych (woda, kanalizacja, energia, ciepło, teletechnika) na terenie działki nr 1285?

Odpowiedź: Zamawiający nie posiada aktualnej inwentaryzacji instalacji doziemnych na terenie dz. 1285.

25. Czy zakres inwentaryzacji, o której mowa w Załączniku nr 1 do SWZ, obejmuje również instalacje i urządzenia doziemne, czy wyłącznie część kubaturową budynku?

Odpowiedź: Tylko część kubaturową budynku.

26. Czy Zamawiający przewiduje konieczność przebudowy lub zabezpieczenia istniejących instalacji doziemnych w związku z planowanym zamierzeniem?

Odpowiedź: Nie.

27. Czy w przypadku braku aktualnych danych o instalacjach doziemnych Zamawiający dopuszcza konieczność wykonania dodatkowych uzgodnień branżowych (ZUD / gestorzy sieci)?

Odpowiedź: Nie.

28. Czy Zamawiający przewiduje konieczność zaprojektowania wentylacji mechanicznej lub mechaniczno-wywiewnej dla przebudowywanych pomieszczeń, w szczególności BOK?

Odpowiedź: Dopuszczamy w przypadku braku możliwości wykorzystania istniejącej wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej.

29. Czy istniejąca wentylacja grawitacyjna była kiedykolwiek sprawdzana lub opiniowana pod kątem zgodności z aktualnymi przepisami?

Odpowiedź: Tak, przez uprawnionego kominiarza.

30. Czy projekt ma obejmować ewentualne dostosowanie wentylacji do wymagań ppoż. (oddymianie, klapy ppoż., sterowanie)?

Odpowiedź: W razie konieczności tak. Po roboczych uzgodnieniach z Zamawiającym.

31. Czy Zamawiający zakłada możliwość konieczności wymiany lub dostosowania stolarki drzwiowej (klasy odporności ogniowej, dymoszczelność, samozamykacze) w związku z wymaganiami ppoż. oraz obowiązujących przepisów odrębnych?

Odpowiedź: W razie konieczności tak. Po roboczych uzgodnieniach z Zamawiającym.

ZAP/2024/0409/TR00

32. Czy zakres opracowania obejmuje analizę i ewentualną wymianę stolarki okiennej, jeżeli będzie to wymagane przepisami (ppoż., ewakuacja, dostęp światła dziennego)?

Odpowiedź: W razie konieczności tak. Po roboczych uzgodnieniach z Zamawiającym.

33. Czy Zamawiający dopuszcza rozszerzenie zakresu projektu o stolarkę przeciwpożarową, jeżeli okaże się ona niezbędna do uzyskania uzgodnienia rzeczoznawcy ppoż.?

Odpowiedź: W razie konieczności tak. Po roboczych uzgodnieniach z Zamawiającym.

34. Czy Zamawiający potwierdza, że elewacja budynku nie wchodzi w zakres opracowania, czy dopuszcza jej częściowe objęcie projektem w przypadku wymagań ppoż. (np. rozprzestrzenianie ognia, pasy międzykondygnacyjne)?

Odpowiedź: W razie konieczności tak. Po roboczych uzgodnieniach z Zamawiającym.

35. Czy w przypadku konieczności ingerencji w elewację wynikającej z przepisów ppoż. lub konserwatorskich, Zamawiający przewiduje rozszerzenie zakresu zamówienia?

Odpowiedź: W razie konieczności tak. Po roboczych uzgodnieniach z Zamawiającym.

36. Czy budynek posiada aktualną opinię w zakresie nierozprzestrzeniania ognia przez elewację?

Odpowiedź: Posiadamy jedynie „Instrukcje bezpieczeństwa pożarowego dla głównego budynku przy ul. Księżnej Izabelli 6”.

37. Czy Zamawiający przewiduje konieczność wymiany posadzek w przebudowywanych pomieszczeniach (wymagania ppoż., antypoślizgowe, dostępność)?

Odpowiedź: W razie konieczności tak. Po roboczych uzgodnieniach z Zamawiającym.

38. Czy projekt ma obejmować dostosowanie posadzek do wymagań ewakuacyjnych (brak progów, odpowiednie klasy reakcji na ogień)?

Odpowiedź: W razie konieczności tak. Po roboczych uzgodnieniach z Zamawiającym.

39. Czy Zamawiający posiada informacje o istniejących warstwach posadzkowych, w tym izolacjach i nośności stropów?

Odpowiedź: Nie.

40. Czy Zamawiający potwierdza, że istniejąca klatka schodowa nie spełnia aktualnych wymagań w zakresie ewakuacji, ppoż. oraz Warunków Technicznych?

Odpowiedź: Do oceny w zakresie projektu.

ZAP/2024/0409/TR00

41. Czy Zamawiający przewiduje konieczność wystąpienia o odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych na podstawie art. 9 Prawa budowlanego?

Odpowiedź: Pełne dostosowanie budynku mającego tyle lat do obecnych przepisów budowlanych może być na tyle kosztowne, że właściwie niemożliwe, dlatego nie można wykluczyć wystąpień o odstępstwa co powinno być ocenione w ramach prowadzonych prac i uzgadniane w Zamawiającym w trakcie realizacji prac.

42. Czy uzyskanie odstępstw (wraz z opiniami PSP i właściwych organów) leży po stronie Wykonawcy?

Odpowiedź: W razie konieczności tak. Po roboczych uzgodnieniach z Zamawiającym.

43. Czy Zamawiający dopuszcza zmianę układu funkcjonalnego klatki schodowej w przypadku braku zgody na odstępstwo?

Odpowiedź: Zamawiający wymaga, aby proces projektowy rozpoczął się od rozstrzygnięcia kwestii uzyskania ewentualnych odstępstw od przepisów. W pierwszej kolejności Wykonawca przedstawi Zamawiającemu do akceptacji wariantowe rozwiązania wynikające z obu scenariuszy. W przypadku skomplikowanych/kosztownych rozwiązań Zamawiający dopuszcza wtedy możliwość renegeacji umowy z jej rozwiązaniem włącznie z pokryciem dotychczasowych poniesionych kosztów przez Wykonawcę.

44. Czy Zamawiający posiada wcześniejsze opracowania koncepcyjne, analizy lub wytyczne remontowo-budowlane obejmujące wykaz pomieszczeń, przewidywane instalacje oraz szkice graficzne dotyczące planowanej przebudowy, a jeżeli tak, czy materiały te zostaną przekazane Wykonawcy przed rozpoczęciem prac projektowych jako materiał wyjściowy?

Odpowiedź: Tak.

45. Czy Zamawiający, mając na uwadze projektowane zmiany przepisów prawa budowlanego przewidujące obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej posiadających dwie lub więcej kondygnacji w dźwig osobowy lub osobowo-towarowy, dopuszcza możliwość konieczności zaprojektowania windy w trakcie realizacji zamówienia oraz czy w takim przypadku, jako skutek zmiany prawa, zakres ten będzie traktowany jako zakres dodatkowy wymagający zmiany umowy i terminu realizacji?

Odpowiedź: Zamawiający nie przewiduje konieczności montażu windy.