



SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. z siedzibą
w Lublińcu
ul. Paderewskiego 9, 42-700 Lubliniec
biuro@simslaskpolnoc.pl
tel. +48 34 340 13 11

Lubliniec, 10.04.2026 r.

Znak sprawy: PZP.271.2.1.2026

**Uczestnicy postępowania prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji
o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest:**

**Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dotyczącej adaptacji i rozbudowy
istniejącego budynku po byłej szkole podstawowej zlokalizowanego w miejscowości
Zawadzkie**

WYJAŚNIENIE Nr 1 treści SWZ

W związku z pytaniami do specyfikacji warunków zamówienia złożonymi przez Wykonawców, działając w imieniu Zamawiającego, na podstawie **art. 284 ust. 2** ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), wyjaśniam co następuje:

Pytanie 1:

Działając jako podmiot zainteresowany udziałem w postępowaniu, na podstawie art. 284 ust. 1 i 2 ustawy Prawo zamówień publicznych, wnosimy o udzielenie wyjaśnień dotyczących treści dokumentacji postępowania.

Wniosek składany jest w związku z obowiązkiem Zamawiającego wynikającym z:

- art. 16 Pzp – zasady przejrzystości i równego traktowania wykonawców,
- art. 99 ust. 1 i 4 Pzp – obowiązek jednoznacznego i wyczerpującego opisu przedmiotu zamówienia,
- art. 23-35 Pzp – prawidłowe ustalenie wartości zamówienia,
- art. 44 ust. 3 ustawy o finansach publicznych – racjonalne wydatkowanie środków publicznych.

Analiza dokumentacji (koncepcja, ekspertyza, inwentaryzacja) wskazuje na istotne niespójności pomiędzy zakresem planowanej przebudowy a stanem rozpoznania obiektu, co może prowadzić do naruszenia art. 99 Pzp.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż udostępniona Wykonawcom dokumentacja (koncepcja, ekspertyza, inwentaryzacja) stanowi materiał pomocniczy. Zgodnie z zapisami Rozdziału II pkt 1. 2) SWZ Wykonawca zobowiązany jest między innymi do opracowania aktualizacji kompleksowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej [2 warianty na etapie uzgadniania projektu + 5 scen fotorealistycznych wizualizacji przedstawiających efekt końcowy] wraz z mapą do celów projektowych oraz weryfikacji wykonanej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej istniejącego obiektu.

Pytanie 2:

Wnosimy o jednoznaczne potwierdzenie, że wartość zamówienia została ustalona zgodnie z art. 28-35 ustawy Pzp, z należytą starannością oraz na podstawie rzeczywistego rozpoznania rynku z uwzględnieniem pełnego zakresu zamówienia.

W szczególności prosimy o potwierdzenie, czy uwzględniono:

- pełny zakres branż projektowych,
- koszty koordynacji międzybranżowej,



SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. z siedzibą
w Lublińcu
ul. Paderewskiego 9, 42-700 Lubliniec
biuro@simslaskpolnoc.pl
tel. +48 34 340 13 11

- koszty uzgodnień i opinii,
- koszty procedur administracyjnych (w tym pozwolenia na budowę – o ile wymagane),
- rzeczywisty zakres prac wynikający ze stanu technicznego obiektu.

Jednocześnie wnosimy o potwierdzenie, że przyjęta wartość spełnia wymogi art. 44 ust. 3 o finansach publicznych.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż dokonując szacowania wartości zamówienia działań z należytą starannością oraz dokonując rozeznania rynku.

Ustalona przez Zamawiającego szacunkowa wartość zamówienia obejmuje wszelkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia, tj. uwzględnia pełny zakres branż projektowych, wraz z kosztami koordynacji międzybranżowej, kosztami uzgodnień i opinii a także kosztami związanymi z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę oraz spełnia wymogi art. 44 ust. 3 o finansach publicznych.

Pytanie 3:

Z analizy udostępnionej dokumentacji wynika, że:

Inwentaryzacja budowlana

- nie obejmuje wszystkich elementów konstrukcyjnych (m.in. brak pełnej inwentaryzacji więźby dachowej);
- zawiera braki wymiarowe,
- nie daje podstaw do opracowania projektu przebudowy w rozumieniu Prawa budowlanego.

Czy Zamawiający przewiduje wykonanie uzupełnionej inwentaryzacji przez Wykonawcę?

Jeżeli tak – czy zakres ten został uwzględniony w wartości zamówienia?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że udostępniona inwentaryzacja stanowi jedynie materiał pomocniczy. Wykonawca winien wykonać przedmiot zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i dokonując wyceny swojej oferty winien uwzględnić wszystkie elementy niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia.

Wykonawca zatem winien zinwentaryzować wszystkie elementy, które są potrzebne do prawidłowego wykonania zamówienia. Wykonawca jest również odpowiedzialny za pozyskanie brakujących danych, a uzupełniająca inwentaryzacja stanowi element konieczny do realizacji zadania.

Ustalona przez Zamawiającego szacunkowa wartość zamówienia obejmuje wszelkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia.

Pytanie 4:

Koncepcja architektoniczna a stanowisko konserwatora

Z dokumentacji wynika, że:

- koncepcja zakłada istotną zmianę elewacji,
- jednocześnie istnieją ograniczenia konserwatorskie wykluczające takie rozwiązania

Czy przedstawiona koncepcja ma charakter wiążący?



SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. z siedzibą
w Lublińcu
ul. Paderewskiego 9, 42-700 Lubliniec
biuro@simslaskpolnoc.pl
tel. +48 34 340 13 11

Czy Zamawiający dopuszcza jej istotną modyfikację?
Jaką rolę pełni koncepcja w kontekście przyszłego projektu budowlanego?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że załączona koncepcja ma charakter poglądowy i stanowi jedynie materiał pomocniczy.

Zamawiający wymaga opracowania aktualizacji kompleksowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej [2 warianty na etapie uzgadniania projektu + 5 scen fotorealistycznych wizualizacji przedstawiających efekt końcowy] wraz z mapą do celów projektowych. Zamawiający dopuszcza modyfikację koncepcji, zwłaszcza dostosowanie jej do wymagań konserwatorskich, a także wymagań technicznych i ekonomicznych.

Przedstawiona koncepcja ma charakter poglądowy i stanowi jedynie materiał pomocniczy. Opracowana przez Wykonawcę koncepcja w dwóch wariantach, będąca między innymi przedmiotem zamówienia, ma na celu umożliwienie Zamawiającemu dokonanie wyboru optymalnego rozwiązania, które stanowić będzie podstawę do opracowania ostatecznej dokumentacji projektowej.

Pytanie 5:

Charakter zamówienia – przebudowa vs. aranżacja

Zakres ingerencji wskazuje, że mamy do czynienia faktycznie z:

projektem przebudowy + elementami projektu wnętrza i wyposażenia

- Czy Zamawiający przewiduje opracowanie projektu aranżacji wnętrza?
- Jeżeli tak – jaki jest jego zakres i status formalny?
- Jakie elementy wyposażenia są objęte zamówieniem?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że wymaga od Wykonawcy wykonania opracowania aranżacji wnętrza na etapie wykonywanej koncepcji architektoniczno-budowlanej - Rozdział II pkt 1. 2) SWZ - cyt.: „opracowanie aktualizacji kompleksowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej [2 warianty na etapie uzgadniania projektu + 5 scen fotorealistycznych wizualizacji przedstawiających efekt końcowy]”.

Szczegółowy projekt aranżacji wnętrza winien obejmować układ funkcjonalny pomieszczeń wraz z doбором materiałów wykończeniowych na ścianach, posadzkach i sufitach, projektem punktów oświetleniowych pomieszczeń mieszkalnych i części wspólnych budynku oraz oświetlenia zewnętrznego. Projekt aranżacji wnętrza winien uwzględniać także rozmieszczenie mebli i wyposażenia pomieszczeń mieszkalnych, a także wizualizację każdego mieszkania wraz z powierzchnią występujących pomieszczeń w lokalu.

Elementy wyposażenia jakie należy uwzględnić w dokumentacji projektowej objętej zamówieniem zostały określone w Rozdz. II pkt 1. 2).2. SWZ.

Pytanie 6:

Ekspertyza techniczna

- Czy ekspertyza stanowi kompletną podstawę projektową?
- Czy obejmuje elementy konstrukcyjne w zakresie wystarczającym do projektowania przebudowy?
- Czy Zamawiający dopuszcza konieczność jej rozszerzenia?



SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. z siedzibą
w Lublińcu
ul. Paderewskiego 9, 42-700 Lubliniec
biuro@simslaskpolnoc.pl
tel. +48 34 340 13 11

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że udostępniona ekspertyza ma charakter poglądowy i stanowi jedynie materiał pomocniczy. Wykonawca winien wykonać zamówienie w pełnym zakresie, zgodnie z oczekiwaniami Zamawiającego, uwzględniając wszystkie elementy niezbędne do jego wykonania w sposób prawidłowy i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, zatem Zamawiający dopuszcza konieczność rozszerzenia ekspertyzy.

Pytanie 7:

Zakres decyzji administracyjnych

Czy zamówienie obejmuje uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, czy wyłącznie opracowanie dokumentacji projektowej?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że zgodnie z zapisami SWZ zamówienie obejmuje również uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę.

Pytanie 8:

W związku z zakresem zamówienia oraz zidentyfikowanymi niejednoznacznościami dokumentacji, wnosimy o:

Ujawnienie kwoty, jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia – przed terminem składania ofert.

Wniosek uzasadniony jest koniecznością:

- oceny realności wykonania zamówienia w odniesieniu do jego zakresu,
- ograniczenia ryzyka złożenia ofert nieporównywalnych,
- zapewnienie efektywnego przygotowania oferty zgodnie z art. 16 ustawy Pzp.

Jednocześnie wskazujemy, że brak informacji w powyższym zakresie, przy jednoczesnych wątpliwościach co do kompletności opisu przedmiotu zamówienia, może prowadzić do sytuacji, o której mowa w art. 255 pkt 3 ustawy Pzp, tj. unieważnienia postępowania z uwagi na przekroczenie środków przeznaczonych na jego realizację.

W przypadku braku możliwości ujawnienia kwoty na obecnym etapie, wnosimy o jednoznaczne potwierdzenie, że

- kwota przeznaczona na realizację zamówienia została ustalona w sposób rzetelny,
- odpowiada aktualnym warunkom rynkowym,
- umożliwia wykonanie zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że nie ujawnia kwoty jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia przed upływem terminu składania ofert.

Jednocześnie Zamawiający potwierdza, że kwota przeznaczona na realizację zamówienia została ustalona w sposób rzetelny, odpowiadający aktualnym warunkom rynkowym i umożliwia wykonanie zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.



SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. z siedzibą
w Lublińcu
ul. Paderewskiego 9, 42-700 Lubliniec
biuro@simslaskpolnoc.pl
tel. +48 34 340 13 11

Pytanie 9:

Brak jednoznacznych odpowiedzi w powyższym zakresie:

- uniemożliwia rzetelne przygotowanie oferty,
- prowadzi do nieporównywalności ofert,
- może skutkować naruszeniem art. 99 Pzp.

Powyższe pytania mają na celu zapewnienie zgodności postępowania z przepisami prawa oraz umożliwienie sporządzenia oferty w sposób rzetelny i porównywalny.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że udzielił odpowiedzi na wszystkie pytania w sposób wyczerpujący, co pozwala uczestnikom na rzetelne przygotowanie porównywalnych ze sobą ofert i nie narusza art. 99 Pzp.

Powyższe informacje należy traktować jako integralną część SWZ.

Jednocześnie informuję, że nie ulega zmianie data oraz godzina składania i otwarcia ofert.

PREZES ZARZĄDU
/ - /
Józef Korpak