Wałbrzych, dnia 06.11.2026 r.

WYJAŚNIENIA ORAZ ZMIANA TREŚCI DOKUMENTACJI PRZETARGOWEJ

W związku z zapytaniem, jakie wpłynęło w postępowaniu o udzielenie zamówienia p.n. **„Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zmiany sposobu użytkowania budynku przy ul. Włościańskiej 10a w Jedlinie-Zdroju”** Zamawiający udziela następujących wyjaśnień wiążących dla prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia.

Pytanie nr 1 — Inwentaryzacja budynku:
Czy Zamawiający posiada aktualną inwentaryzację architektoniczno-budowlaną (oraz ewentualnie instalacyjną) budynku przy ul. Włościańskiej 10a? Jeśli tak, prosimy o jej udostępnienie Wykonawcy jako materiału wyjściowego do opracowania dokumentacji projektowej. Jeśli nie, prosimy o potwierdzenie, czy wykonanie inwentaryzacji (w zakresie niezbędnym do projektowania) wchodzi w zakres obowiązków Wykonawcy w ramach niniejszego zamówienia.
Odpowiedź na pytanie nr 1:
Zamawiający nie posiada aktualnej inwentaryzacji przedmiotowego obiektu. Przeprowadzenie inwentaryzacji wchodzi w zakres obowiązku Wykonawcy. Zamawiający wprowadza następujące zmiany w §1 ust. 4 pkt 2 wzoru umowy, który otrzymuje brzmienie:
„Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:
2)szczegółowe sprawdzenie w terenie warunków wykonania projektowanych robót **oraz wykonanie inwentaryzacji obiektu w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu Umowy**”.

PODSTAWA PRAWNA: §19 ust. 5 Regulaminu udzielania zamówień przez zamówień przez WPWiK Sp. z o.o. stanowiącego załącznik nr 1 do Zarządzenia Prezesa Zarządu WPWiK Sp. z o.o. nr 53/2021 z dnia 31.12.2021 roku (ze zm.)
„*Zamawiający może przed upływem terminu składania ofert zmienić treść dokumentacji przetargowej. Dokonaną zmianę Zamawiający przekazuje niezwłocznie wszystkim Wykonawcom, którym przekazano dokumentację, a jeżeli jest ona udostępniana na stronie internetowej, zamieszcza ją także na tej stronie*”.

Pytanie nr 2 — Powierzchnia podlegająca przebudowie:
Prosimy o wskazanie powierzchni użytkowej/całkowitej budynku podlegającej przebudowie i termomodernizacji objętej przedmiotem zamówienia (z podziałem, o ile możliwe, na część biurową i część warsztatową), gdyż dokumentacja przetargowa nie precyzuje tych wielkości.
Odpowiedź na pytanie nr 2:
Zamawiający informuje, że powierzchnia całkowita zabudowy wynosi 260,4 m^2, kubatura – 1153 m^3, wysokość budynku wynosi 6 m.
Dokładny podział oraz wielkość powierzchni użytkowej dla części biurowej oraz warsztatowej nie są obecnie zdefiniowane – zostaną one określone i wydzielone na etapie prac projektowych przez Wykonawcę (po inwentaryzacji) w uzgodnieniu z przedstawicielem Zamawiającego.

Pytanie nr 3 — Stan ochrony przeciwpożarowej budynku:
Czy budynek w stanie istniejącym spełnia obowiązujące wymagania ochrony przeciwpożarowej dla planowanej funkcji (budynek biurowo-warsztatowy, w tym pomieszczenie spawalni)? Czy Zamawiający dysponuje ekspertyzą pożarową lub opinią rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych dotyczącą obiektu, a jeśli tak — prosimy o jej udostępnienie. Jeśli budynek nie spełnia aktualnych

wymagań, prosimy o potwierdzenie, czy uzyskanie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych lub opracowanie ekspertyzy pożarowej wchodzi w zakres niniejszego zamówienia.

Odpowiedź na pytanie nr 3:

Zamawiający informuje, że nie dysponuje ekspertyzą stanu ochrony przeciwpożarowej ani opinią rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych dla przedmiotowego obiektu.

Weryfikacja stanu istniejącego pod kątem spełniania przepisów przeciwpożarowych dla nowej funkcji budynku (biurowo-warsztatowej) leży po stronie Wykonawcy.

Zamawiający potwierdza, że w zakres niniejszego zamówienia (w ramach ceny ofertowej) wchodzi wykonanie wszelkich opracowań niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę / zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania, w tym – o ile okaże się to konieczne w świetle przepisów – opracowanie ekspertyzy stanu ochrony przeciwpożarowej, uzyskanie stosownych opinii rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń ppoż. oraz uzyskanie ewentualnych odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych lub przeciwpożarowych.

Pytanie nr 4 — Moc instalacji fotowoltaicznej (PV):

Dokumentacja przetargowa wskazuje na „zastosowanie instalacji fotowoltaicznej (PV) wspomagającej zasilanie obiektu" bez podania jej parametrów. Prosimy o potwierdzenie, czy moc projektowanej instalacji PV nie będzie przekraczać **50 kWp**?

Odpowiedź na pytanie nr 4:

Zamawiający potwierdza, że planowana moc instalacji fotowoltaicznej (PV) nie będzie przekraczać 50 kWp. Dokładna moc oraz konfiguracja instalacji powinny zostać optymalnie dobrane przez Wykonawcę na etapie przygotowywania dokumentacji projektowej, w oparciu o planowane zapotrzebowanie obiektu na energię elektryczną po zmianie sposobu użytkowania.

Pytanie nr 5:

Czy Zamawiający wymaga wyposażenia instalacji fotowoltaicznej w magazyn energii? Jeśli tak, prosimy o wskazanie wymaganej pojemności magazynu lub kryteriów jej doboru. Czy to bezie magazyn do 30 kWh czy powyżej?

Odpowiedź na pytanie nr 5:

Zamawiający nie wymaga, aby instalacja fotowoltaiczna była wyposażona w magazyn energii.

Pytanie nr 6:

Czy projektowana moc instalacji PV będzie większa niż aktualna moc przyłączeniowa obiektu? Jeśli tak, prosimy o potwierdzenie, czy w zakresie zamówienia należy ująć i wycenić przebudowę rozdzielnicy głównej oraz wykonanie nowego WLZ (wraz z ewentualną koniecznością zwiększenia moc przyłączeniowej u operatora sieci).

Odpowiedź na pytanie nr 6:

Zamawiający informuje, że moc instalacji PV nie może być większa niż moc przyłączeniowa.

Pytanie nr 7:

Czy budynek jest zasilany ze stacji transformatorowej (zasilanie średniego napięcia przekształcane na niskie napięcie na terenie/w pobliżu obiektu) czy bezpośrednio z przyłącza niskiego napięcia? Prosimy o wskazanie parametrów aktualnego przyłącza (moc przyłączeniowa).

Odpowiedź na pytanie nr 7:

Zamawiający informuje, że budynek zasilany jest ze złącza kablowego, którego moc przyłączeniowa wynosi 40kW.

Pytanie nr 8:

Czy Zamawiający wymaga zaprojektowania wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła dla budynku lub poszczególnych pomieszczeń? Jeśli wymóg dotyczy określonych pomieszczeń, prosimy o wskazanie ich przeznaczenia oraz powierzchni.

Odpowiedź na pytanie nr 8:
Zamawiający oczekuje, że wentylacja zostanie zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami BHP dla planowanej funkcji obiektu.

Pytanie nr 9:
Prosimy o podanie wysokości kondygnacji budynku (w świetle oraz/lub w stanie konstrukcyjnym) – informacja niezbędna do projektowania układu funkcjonalnego oraz instalacji.
Odpowiedź na pytanie nr 9:
Zamawiający informuje, że całkowita zewnętrzna wysokość budynku wynosi 6,00 m. Zamawiający nie dysponuje szczegółową inwentaryzacją wysokościową wnętrza obiektu (wysokości w świetle konstrukcyjnym).
Dokładne zweryfikowanie wysokości pomieszczeń oraz wykonanie niezbędnych pomiarów z natury na potrzeby projektowania instalacji oraz układu funkcjonalnego leży po stronie Wykonawcy i powinno zostać przeprowadzone podczas wizji lokalnej.

Zaplecze socjalne i sanitarne

Pytanie nr 10:
Czy budynek jest obecnie (i będzie w przyszłości) użytkowany przez kobiety i mężczyzn? Prosimy o wskazanie przewidywanej liczby osób każdej płci wśród 20 osób, dla których ma być zaprojektowane zaplecze sanitarno-socjalne.
Odpowiedź na pytanie nr 10:
Zamawiający informuje, że na chwilę obecną oraz w dającej się przewidzieć przyszłości obiekt będzie użytkowany wyłącznie przez mężczyzn. Wykonawca powinien zaprojektować zaplecze sanitarno-socjalne dla 20 osób z założeniem, że strukturę zatrudnienia w 100% stanowią mężczyźni.

Pytanie nr 11:
Czy w budynku w stanie istniejącym funkcjonują już rozdzielone toalety damskie i męskie?
Odpowiedź na pytanie nr 11:
Zamawiający informuje, że w stanie istniejącym w budynku nie funkcjonują rozdzielone toalety damskie i męskie.

Pytanie nr 12:
Dokumentacja przetargowa wskazuje na opracowanie „optymalnego układu szatni, sanitariatów, umywalni oraz pralni" bez dalszego sprecyzowania. Prosimy o wyjaśnienie, co Zamawiający rozumie pod pojęciem „optymalnych rozwiązań" – czy chodzi o zgodność z minimalnymi wymaganiami przepisów BHP dla zakładów pracy (w tym w kontakcie z czynnikami biologicznymi), czy Zamawiający przewiduje dodatkowe, własne wytyczne co do standardu lub układu tych pomieszczeń.
Odpowiedź na pytanie nr 12:
Zamawiający wyjaśnia, że pod pojęciem „optymalnych rozwiązań” rozumie zaprojektowanie układu funkcjonalnego pomieszczeń w sposób zapewniający pełną zgodność z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami BHP dla zakładów pracy (z uwzględnieniem specyfiki pracy w kontakcie z czynnikami biologicznymi).
Zamawiający potwierdza, że nie stawia dodatkowych, własnych wymagań ponadobowiązkowych w zakresie standardu wykończenia lub układu tych pomieszczeń.

Pytanie nr 13:
Prosimy o wskazanie, jakie źródło ciepła jest planowane dla budynku (np. pompa ciepła, kotłownia gazowa, podłączenie do sieci ciepłowniczej, inne). Jeżeli przewidywana jest pompa ciepła (w szczególności gruntowa), prosimy o potwierdzenie, czy w ramach zamówienia wymagane jest wykonanie próbnego odwiertu/badań geotechnicznych gruntu, czy wystarczające jest oparcie projektu na dostępnych mapach i dokumentacji geologicznej dla tego terenu.

Odpowiedź na pytanie nr 13:
Zamawiający informuje, że budynek w stanie istniejącym jest ogrzewany za pomocą kotła na paliwo stałe. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca zaproponował najbardziej optymalne, nowe i efektywne źródło ciepła (rozwiązanie optymalne dla parametrów tego obiektu), która po akceptacji Zamawiającego stanie się podstawą do dalszego projektowania.
W przypadku wyboru rozwiązania wymagającego wykonania próbnych odwiertów lub szczegółowych badań geotechnicznych gruntu (np. przy gruntowej pompie ciepła), Wykonawca zobowiązany jest do realizacji tych badań i odwiertów w ramach ceny ofertowej (ryczałtowej), jako element niezbędny do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.

Pytanie nr 14:
Czy w zakres zamówienia wchodzi wykonanie przyłączy wody, kanalizacji lub innego np. gazu ?
Odpowiedź na pytanie nr 14:
Zamawiający informuje, że obiekt posiada istniejące, czynne przyłącze wodociągowe oraz elektroenergetyczne, natomiast na terenie inwestycji nie występuje sieć gazowa.
W zakres przedmiotu zamówienia (w ramach ceny ofertowej) wchodzi zaprojektowanie likwidacji istniejącego zbiornika bezodpływowego (szamba) oraz zaprojektowanie nowego przyłącza kanalizacji sanitarnej do miejskiej sieci kanalizacyjnej.