



Kcynia, 2 grudnia 2025 r.

znak sprawy:

RI.271.2.1216611.2025

Wykonawcy w postępowaniu

dotyczy: wyjaśnień zamawiającego do treści zaproszenia do składania ofert w postępowaniu o udzielenie zamówienia pn. „Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania pn. "Modernizacja budynków OSP w Kcyni na działce numer 1038 przy ul. Libelta" wraz z kompleksowym pełnieniem obowiązków nadzoru autorskiego”, sygn.: RI.271.2.1216611.2025

Zamawiający informuje, że wpłynęły do niego pytania Wykonawców dot. treści zaproszenia do składania ofert w przedmiotowym postępowaniu, na które udzielił odpowiedzi.

Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami zamawiającego:

I. Pytania ogólne – dla całego zespołu budynków

Pytanie: Czy Zamawiający posiada *jakiegokolwiek istniejące rysunki architektoniczno-budowlane / instalacyjne*, które można wykorzystać jako punkt wyjścia do inwentaryzacji?

Odpowiedź: Zamawiający zaleca wykonanie inwentaryzacji we własnym zakresie.

Pytanie: Czy przewidziana jest **pełna inwentaryzacja wielobranżowa**, czy Zamawiający dopuszcza uproszczoną inwentaryzację w częściach dokumentowanych wcześniej (np. sala audytoryjna po remoncie z 2013 r.)?

Odpowiedź: Zamawiający zaleca wykonanie inwentaryzacji, na podstawie której zostanie uzyskane pozwolenie na budowę / zgłoszenie robót z uzyskaniem niewniesienia sprzeciwu od Starosty Nakielskiego, oraz na podstawie której wykonawca robót będzie mógł prawidłowo wykonać roboty budowlane, które będą określone w dokumentacji jako do wykonania.

Pytanie: Czy w ramach projektu należy opracować **ekspertyzę konstrukcyjną całego obiektu**, czy tylko wybrane elementy (fundamenty, stropy, więźba – zgodnie z OPZ)?

Odpowiedź: Ekspertyzę należy opracować rzetelnie w celu prawidłowego zaprojektowania robót które należy wykonać na obiekcie aby zmodernizować budynki będące przedmiotem opracowania.

Pytanie: Czy Zamawiający przewiduje konieczność **badan geotechnicznych**, czy wystarczają badania odkrywek fundamentowych?

Odpowiedź: W ramach zamówienia nie będzie wykonana rozbudowa przedmiotowego budynku. W ocenie Zamawiającego badania geotechniczne nie są konieczne do wykonania, należy wykonać odkrywkę fundamentu w celu prawidłowego zaprojektowania izolacji fundamentów (ścian, ław, drenaż opaskowy) oraz zweryfikowania głębokości posadowienia budynku w celu wyrównania poziomów posadzki w środku budynku.

Pytanie: Czy oczekuje się przygotowania **projektów zamiennych** w przypadku konieczności istotnych zmian (np. po ekspertyzie konstrukcyjnej), czy mają być one wyceniane poza zakresem?

Odpowiedź: W celu prawidłowego zaprojektowania prac, w ocenie zamawiającego poprawną kolejnością będzie najpierw przeprowadzenie ekspertyzy konstrukcyjnej budynku a następnie opracowanie projektu architektonicznego / technicznego bez konieczności opracowywania projektów zamiennych.

Pytanie: Czy możliwe jest przeprowadzenie **wizji lokalnej z dostępem do wszystkich pomieszczeń**, w tym wieży, antresoli i magazynów?

Odpowiedź: Możliwe jest przeprowadzenie wizji lokalnej z dostępem do wszystkich pomieszczeń po wcześniejszym umówieniu.

II. Instalacje – pytania szczegółowe

1. INSTALACJA ELEKTRYCZNA

Pytanie: Jakie jest **aktualne zasilanie budynku** (moc przyłączeniowa, przekrój WLZ, zabezpieczenia)?

Odpowiedź: Istniejące zabezpieczenie wynosi 63A.

Pytanie: Czy wymagane jest **zaprojektowanie nowej rozdzielni głównej** dla całego zespołu obiektów, czy modernizacja istniejącej?

Odpowiedź: Tak, wymagane jest zaprojektowanie nowej rozdzielni głównej.

Pytanie: Czy magazyn ochrony ludności będzie wymagał:
– oświetlenia awaryjnego,

Odpowiedź: Tak, będzie tego wymagał;

– zasilania rezerwowego,

Odpowiedź: Tak, (zamawiający będzie dysponował agregatem o mocy 35kW);

– zasilania dla urządzeń specjalnych (szafy, wentylacja, monitoring)?

Odpowiedź: Zasilanie dla monitoringu.

Pytanie: Czy sala audytoryjna ma być wyposażona w **multimedia, nagłośnienie, sieć LAN, projektor, sterowanie oświetleniem**?

Odpowiedź: W zakresie sali audytoryjnej wymagane jest jedynie ocieplenie ścian, wymiana dachu nad tą częścią budynku wraz rynnami, izolacją fundamentów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymianą stropu nad pomieszczeniami.

Pytanie: Czy budynek ma posiadać **systemy SSP / DSO / monitoring wizyjny**, czy przewiduje to zakres projektu?

Odpowiedź: Budynek ma posiadać monitoring wizyjny.

2. INSTALACJE SANITARNE

Pytanie: Czy istnieje **sprawną instalacją wodno-kanalizacyjną** w budynku, czy wymagana jest modernizacja lub wymiana?

Odpowiedź: Tak, należy to przewidzieć

Pytanie: Czy w części magazynowej przewiduje się:
– zlew,

Odpowiedź: Tak, należy to przewidzieć.

– punkt poboru wody,

Odpowiedź: Tak, należy to przewidzieć.

– pomieszczenie sanitarne,

Odpowiedź: Tak, należy to przewidzieć

– hydrant wewnętrzny (jeśli wymagany)?

Odpowiedź: Jeżeli będzie wynikało to z przepisów to należy przewidzieć.

Pytanie: Czy Zamawiający wymaga zaprojektowania **nowej instalacji odprowadzenia wody deszczowej** (ryny, rury spustowe, podłączenie do kanalizacji)?

Odpowiedź: Tak, w związku z wymianą pokrycia dachu należy przewidzieć nową instalację odprowadzenia wody deszczowej.

Pytanie: Czy salę audytoryjną należy doposażyć w **zaplecze sanitarne**, czy pozostaje bez zmian?

Odpowiedź: Sala audytoryjna bez zmian.

3. WENTYLACJA I OGRZEWANIE

Pytanie: Jakie jest **istniejące źródło ciepła** dla budynku?

Odpowiedź: Źródłem ciepła budynku jest kocioł zasilany gazem ziemnym, kocioł znajduje się w budynku głównym remizy.

Pytanie: Czy przewiduje się:
– modernizację istniejącego systemu,

Odpowiedź: Modernizacja może polegać, po dokonaniu oględzin stanu, na dociepleniu rury przesyłowej, wymianie grzejników, instalacji doprowadzającej ciepło, rozdzielaczach;

– wymianę źródła ciepła,

Odpowiedź: Zamawiający nie planuje wymiany źródła ciepła.

– projekt nowego węzła cieplnego lub kotłowni?

Odpowiedź: Zamawiający nie planuje modernizacji kotła.

Pytanie: Czy projekt ma obejmować **wentylację mechaniczną magazynu** (zgodnie z przepisami ochrony ludności i OC)?

Odpowiedź: Tak, projekt ma obejmować wentylację mechaniczną magazynu, zgodnie z przepisami ochrony ludności i OC.

Pytanie: Czy sala audytoryjno-ćwiczeniowa ma zostać wyposażona w **wentylację mechaniczną / klimatyzację**?

Odpowiedź: Bez zmian w tym zakresie.

Pytanie: Czy wieża OSP ma otrzymać **system przewietrzania naturalnego czy mechanicznego**?

Odpowiedź: W zależności od wymagań dla wieży OSP.

III. Pytania dotyczące części magazynu ochrony ludności

(wozownia + dwa magazyny – ok. 150 m²)

Pytanie: Jakie kategorie zasobów przewiduje Zamawiający do przechowywania (np. środki medyczne, sprzęt OC, woda, paliwo, środki techniczne)?

Odpowiedź: Zamawiający przewiduje przechowywanie wyżej wymienionych zasobów, oprócz paliwa i dodatkowo żywność.

Pytanie: Czy magazyn ma być podzielony na wydzielone **strefy funkcjonalne**, czy pozostaje jedną wspólną przestrzenią?

Odpowiedź: W miarę możliwości należy przewidzieć podzielenie magazynu na strefy funkcjonalne.

Pytanie: Czy wymagane jest:

– monitorowanie temperatury / wilgotności,

Odpowiedź: Tak;

– kontrolowany dostęp,

Odpowiedź: Tak;

– system alarmowy,

Odpowiedź: Tak;

– monitoring wizyjny?

Odpowiedź: Tak.

Pytanie: Czy przewiduje się projekt **regałów i wyposażenia** magazynowego?

Odpowiedź: Tak.

Pytanie: Czy magazyn ma spełniać **odporność pożarową EI60/EI120** i czy konieczne jest wydzielenie pożarowe?

Odpowiedź: Tak.

Pytanie: Czy w magazynie mają znajdować się **produkty łatwopalne lub paliwa**, wymagające dodatkowych zabezpieczeń?

Odpowiedź: W magazynie będą się znajdować środki wymienione w pytaniu jakie kategorie zasobów zamawiający przewiduje do przechowywania, oprócz paliwa, dodatkowo żywność o dłuższym okresie przydatności do spożycia.

IV. Pytania dotyczące remontu wieży OSP

(ok. 16 m² × 5 poziomów)

Pytanie: Czy przewiduje się **zmianę sposobu użytkowania** wieży, czy pozostaje obiektem ćwiczebnym / symbolicznym?

Odpowiedź: Wieża ma zostać wieżą, na wieży zostają maszty, syreny alarmowe, wieża ma służyć jako obiekt ćwiczebny i do suszenia węży.

Pytanie: Czy konieczne jest zaprojektowanie **nowych schodów** (obecnie wejście po drabinach – informacja z OPZ)?

Odpowiedź: Na wieżę wejście schodami drabiniastymi mocowanymi do ścian wieży, w wieży nie ma miejsca na wykonanie klatki schodowej, przewiduje się modernizację ścian, schodów drabiniastych oraz barierek.

Pytanie: Czy należy wykonać **pełną ekspertyzę konstrukcji wieży**, w tym ścian, stropów, kopuły?

Odpowiedź: Należy wykonać ekspertyzę, na podstawie której uzyskane zostanie pozwolenie na budowę oraz prawidłowo określony zostanie zakres prac do wykonania.

Pytanie: Czy wieża ma być przystosowana do:
– działań szkoleniowych,

Odpowiedź: Tak (odnowienie ścian, schodów drabiniastych, barierek, wykonanie nowej instalacji elektrycznej na wieżę);

– ekspozycji historycznej,

Odpowiedź: Zgodnie z wytycznymi Konserwatora Zabytków;

– funkcji technicznej (np. anteny, monitoring)?

Odpowiedź: Tak, istniejące na wieży anteny i syreny muszą zostać po modernizacji.

Pytanie: Czy projekt ma uwzględniać **odtworzenie oryginalnych elementów architektonicznych** – budynek jest w strefie ochrony konserwatorskiej A (OPZ)?

Odpowiedź: Elementy istotne z punktu widzenia ochrony konserwatorskiej należy zaprojektować zgodnie z uzyskanymi przez projektanta wytycznymi konserwatorskimi oraz ostatecznie uzyskać uzgodnienie projektu od Konserwatora Zabytków.

Pytanie: Czy konieczne są uzgodnienia z **WKU / Obroną Cywilną** dla części funkcjonalnych?

Odpowiedź: Na tym etapie nie ma szczegółowych wytycznych organu dofinansowującego lecz Zamawiający nie wyklucza konieczności uzyskania takiego uzgodnienia.

V. Pytania dotyczące sali audytoryjno-ćwiczeniowej

(ok. 85 m²)

Pytanie: Czy sala ma posiadać **stałe wyposażenie multimedialne** (projektor, ekran, nagłośnienie, sterowanie światłem)?

Odpowiedź: Bez zmian w wyposażeniu.

Pytanie: Czy przewiduje się **wygluszenie sali**, poprawę akustyki (część sali była remontowana tylko aranżacyjnie w 2013 r.)?

Odpowiedź: Bez zmian w wyposażeniu.

Pytanie: Czy należy zaprojektować **nową instalację grzewczą** lub klimatyzację?

Odpowiedź: Bez zmian w wyposażeniu.

Pytanie: Jaka jest przewidywana **liczba użytkowników** sali – do określenia wymaganych parametrów BHP i wentylacji?

Odpowiedź: Maksymalnie 25 osób.

Pytanie: Czy przewiduje się wydzielenie:
– zaplecza trenerskiego / instruktora,

Odpowiedź: Nie obejmuje zakresem;

– magazynku sprzętu szkoleniowego,

Odpowiedź: Nie obejmuje zakresem;

– sanitariatu?

Odpowiedź: Nie obejmuje zakresem.

Pytanie: Czy sala ma być dostosowana do **osób ze szczególnymi potrzebami** – zgodnie z ustawą o dostępności?

Odpowiedź: Nie obejmuje zakresem.

VI. Pytania formalno-prawne – istotne dla wyceny

Pytanie: Czy Zamawiający planuje wprowadzenie **zmiany sposobu użytkowania** magazynów → magazyn OC?

Odpowiedź: Tak.

Pytanie: Czy Zamawiający potwierdza, że będzie wymagał **uzgodnień konserwatorskich** (teren strefy ochrony A – OPZ)?

Odpowiedź: Budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej A, zgodnie z przepisami wymagane jest uzgodnienie dokumentacji z Konserwatorem Zabytków oraz opracowanie dokumentacji zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi uzyskanymi przez projektanta.

Pytanie: Czy Zamawiający zgromadzi wszystkie potrzebne **dokumenty własnościowe** działki?

Odpowiedź: Po wskazaniu przez projektanta jakie dokumenty własnościowe do opracowania dokumentacji są mu niezbędne Zamawiający zgromadzi i przekaże Projektantowi dokumenty własnościowe.

Pytanie: Czy wymagane są uzgodnienia z:

– rzeczoznawcą ds. ppoż.,

Odpowiedź: W zależności od przepisów szczegółowych dla tego rodzaju inwestycji;

– ppoż. dla budynków magazynowych,

Odpowiedź: W zależności od przepisów szczegółowych dla tego rodzaju inwestycji;

– Sanepidem,

Odpowiedź: W zależności od przepisów szczegółowych dla tego rodzaju inwestycji;

– PIP,

Odpowiedź: W zależności od przepisów szczegółowych dla tego rodzaju inwestycji;

– WKU lub jednostką ds. OC?

Odpowiedź: W zależności od przepisów szczegółowych dla tego rodzaju inwestycji;

Pytanie: Czy przewiduje się obowiązek opracowania **projektu zagospodarowania terenu** również w zakresie dróg pożarowych i placu manewrowego OSP?

Odpowiedź: W zależności od przepisów szczegółowych dla tego rodzaju inwestycji. Przed budynkiem znajduje się plan manewrowy.

Niezależnie od powyższych wyjaśnień Zamawiający nie może w tym momencie wykluczyć, że w toku konsultacji pojawią się elementy prac, których obecnie się nie przewiduje. Może to wynikać np. z przyczyn technicznych, czy też funkcjonalnych. Szczegółowy zakres projektu zostanie określony na naradzie roboczej, która odbędzie po podpisaniu umowy. W naradzie wezmą udział przedstawiciele Projektanta i Zamawiającego.

Sporządził:
Hubert Napierala
tel.: 52 589 37 20 wew. 4
@: hubert.napierala@kcynia.pl