

ZGM.271.27.2025**Otwock, 11.12.2025**

Zapytanie ofertowe o nazwie: „Wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej dla termomodernizacji budynku biurowego oraz garażowo – magazynowego”

Zamawiający udziela odpowiedzi na zadane pytania do treści zapytania ofertowego oraz dokonuje stosownych modyfikacji:

I)

Pytanie:

1. **Proszę o wskazanie niezbędnych decyzji, uzgodnień, opinii, warunków i opracowań towarzyszących, które należy wykonać w ramach zamówienia.**

Odpowiedź:

W ramach zamówienia, którego przedmiotem jest opracowanie dokumentacji projektowej dla termomodernizacji budynków, wykonawca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich decyzji, uzgodnień, opinii i warunków wymaganych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz przepisami szczególnymi.

Co do zasady, dla projektów termomodernizacyjnych wymagane są w szczególności:

- Warunki techniczne przyłączenia (jeśli projekt ingeruje w instalacje gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze lub wodno-kanalizacyjne) – zgodnie z art. 29a ustawy Prawo budowlane oraz przepisami właściwymi dla danych gestorów sieci.
- Opracowanie inwentaryzacji budowlanej – zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego dokumentacja projektowa musi opierać się na aktualnych danych o obiekcie.
- Opracowanie audytu energetycznego / analizy energetycznej, jeśli jest to wymagane zakresem zamówienia lub konieczne do określenia parametrów projektowanych rozwiązań – zgodnie z art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego i rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych.
- Uzgodnienia z właściwym rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, jeśli projektowane rozwiązania wpływają na bezpieczeństwo pożarowe obiektu – zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 6 oraz art. 16 Prawa budowlanego.
- Opinia lub uzgodnienia konserwatorskie, jeżeli którykolwiek z budynków objętych zamówieniem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej lub jest wpisany do rejestru zabytków – zgodnie z ustawą o ochronie zabytków.
- Decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych, w zależności od zakresu dokumentacji – zgodnie z art. 28–30 Prawa budowlanego.
- Termomodernizacja co do zasady wymaga zgłoszenia, a w niektórych przypadkach pozwolenia (np. ocieplenie budynków powyżej 12 m lub ingerencja w konstrukcję).

Inne opinie i uzgodnienia przewidziane przepisami, w zależności od przyjętych w projekcie rozwiązań technicznych, w szczególności wynikające z:

„Energooszczędny Otwock – modernizacja oświetlenia i termomodernizacja budynków” -

Termomodernizacja budynków Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej

przy ul. Wawerskiej 8 w Otwocku

„Inwestycje na rzecz zielonej transformacji miast”

- rozporządzenia w sprawie warunków technicznych,
- przepisów BHP, ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej,
- przepisów branżowych (np. sanitarno-higienicznych).

Wszystkie wyżej wymienione elementy są standardowymi dokumentami towarzyszącymi opracowaniu dokumentacji projektowej zgodnie z art. 34 i 35 Prawa budowlanego.

Pytanie:

- 2. Proszę o wskazanie odstępstw od warunków technicznych, które należy uzyskać w ramach zamówienia.**

Odpowiedź:

Na obecnym etapie Zamawiający nie przewiduje i nie wskazuje konieczności uzyskania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 9 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 9 ust. 1–2:

- odstępstwo jest dopuszczalne jedynie w przypadkach szczególnie uzasadnionych,
- wymaga zgody właściwego ministra,
- jest wydawane na wniosek inwestora po przedstawieniu przez projektanta propozycji rozwiązań zamiennych.

Na tym etapie Zamawiający nie stwierdził, aby planowany zakres prac wymagał ubiegania się o odstępstwo od warunków technicznych. Jednocześnie dopuszcza się, że w trakcie prac projektowych, po wykonaniu inwentaryzacji i analiz konstrukcyjno-technicznych, projektant może zidentyfikować elementy wymagające odstępstwa. W takim przypadku wykonawca jest zobowiązany do:

- sporządzenia wniosku o odstępstwo wraz z uzasadnieniem i propozycją rozwiązań zamiennych,
- przedstawienia go Zamawiającemu,
- uzyskania stosownej zgody zgodnie z art. 9 Prawa budowlanego.

- 3. Proszę o potwierdzenie, że wyżej wymienione decyzje, uzgodnienia, opinie, warunki i odstępstwa mogą być uzyskane po upływie terminu realizacji zamówienia. Okres procedur przekracza zapisane w zamówieniu 30 dni roboczych pomniejszone o czas przygotowania i akceptacji koncepcji.**

Tak, Zamawiający potwierdza.

Pytanie:

- 4. W zakresie zamówienia nie ma inwentaryzacji, która jest niezbędna do opracowania projektu. Proszę Zamawiającego o jej publikację.**

Odpowiedź:

„Energooszczędny Otwock – modernizacja oświetlenia i termomodernizacja budynków” -

Termomodernizacja budynków Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej

przy ul. Wawerskiej 8 w Otwocku

„Inwestycje na rzecz zielonej transformacji miast”

W załączeniu pliki:

- Inwentaryzacja Wawerska 8 bud. A – inwentaryzacja była wykonana w 2005 r., później nie była aktualizowana;
- Inwentaryzacja Wawerska 8 bud. C – inwentaryzacja była wykonana w 2005 r., później nie była aktualizowana.

Pytanie:

5. Proszę o doprecyzowanie, które budynki objęte są przedmiotem zamówienia. Proszę o oznaczenie ich na mapie zasadniczej lub zdjęciu satelitarnym.

Odpowiedź:

W załączeniu plik z mapą do celów projektowych.

II)

W związku z powyższym Zamawiający modyfikuje pkt VII zapytania ofertowego nadając mu brzmienie:

Miejsce i termin złożenia oferty cenowej: ofertę należy przesłać za pośrednictwem Platformy <https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl/> w terminie do 17.12.2025 r., do godziny 10:00.

„Energooszczędny Otwock – modernizacja oświetlenia i termomodernizacja budynków” -

Termomodernizacja budynków Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej

przy ul. Wawerskiej 8 w Otwocku

„Inwestycje na rzecz zielonej transformacji miast”