

**Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na „Renowację terenu wokół pałacu w Zbójnie”.**

## **W Y J A Ś N I E N I E TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

Działając zgodnie z przepisem art. 284 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1605 z późn. zm.) Zamawiający – Gmina Zbójno wyjaśnia treść Specyfikacji Warunków Zamówienia:

### **Pytanie nr 1:**

Brak w programie funkcjonalno-użytkowym szczegółowego przekroju wykonania łąwy betonowej pod murki oporowe. Na jakiej podstawie należy dokonać stosownych wyliczeń jego wykonania? Jak należy go zazbrojować itp.?

### **Odpowiedź:**

Program funkcjonalno-użytkowy nie jest projektem a jedynie wyznaczeniem oczekiwań (jest wizją). Potencjalny wykonawca, zgodnie z zapisami Programu funkcjonalno-użytkowego, zobowiązany jest do opracowania dokumentacji technicznej i po jej zatwierdzeniu zrealizować zakres rzeczowy projektu. Wobec tego potencjalny wykonawca musi sobie zdawać sprawę z tego, że musi opracować projekt, pozytywnie go uzgodnić z WKZ i otrzymać pozwolenie na budowę. Musi sporządzić dodatkowo dokumentację badawczą pod względem historycznym i konserwatorskim a także zbadać podłoże gruntowe. Wobec czego wymaga się od potencjalnego wykonawcy, że będzie miał odpowiednie doświadczenie projektowe i wykonawcze na obiektach objętych ochroną konserwatora zabytków.

Szczegółów, o których mowa w pytaniu, nie będzie w Programie funkcjonalno-użytkowym, ponieważ nie jest to projekt.

Stosownych wyliczeń należy dokonać zgodnie z przepisami prawa budowlanego i normami budowlanymi oraz zasadami projektowania, szczególnie „PN-EN 1997-1 Eurokod 7” jest obszernym zbiorem przepisów i wymagań dotyczących projektowania geotechnicznego. Wprowadza on konieczność znacznie bardziej obszernej analizy stanów granicznych nośności i użyteczności fundamentów konstrukcji budowlanych.

Również zbrojenie należy wykonać zgodnie z przepisami prawa budowlanego i normami budowlanymi oraz zasadami projektowania, szczególnie „PN-EN 1997-1 Eurokod 7”. Na etapie projektowania potencjalny wykonawca obliczy jak – jest to inwestycja zaprojektuj i wybuduj.

### **Pytanie nr 2:**

Jak przewiduje się wykonanie instalacji odprowadzającej deszczówkę z rynien spustowych przy projektowanym podjeździe? Co należy skalkulować do wyceny? Na jakiej podstawie potencjalny wykonawca ma określić cenę wykonania projektu instalacji odwodnienia bez znajomości jak obecnie jest uzbrojona działka? Czy Zamawiający może, udostępnić mapkę z rozłożoną siecią kanalizacji? Obecnie rury spustowe biegną za murkiem oporowym i tam się kończą, nie są nigdzie wpięte w instalację deszczową, przez co woda spływać będzie po

terenie co skutkować może zalewanie piwnic poprzez okna. W związku z tym, przed wykonaniem podjazdu, będzie trzeba wykonać kanalizację deszczową.

**Odpowiedź:**

Na chwilę obecną problem ten nie jest przedmiotem inwestycji i pozostaje bez rozwiązania. Woda z rur spustowych z dachu Pałacu nie jest przedmiotem inwestycji – nie kalkulować do wyceny.

Potencjalny wykonawca sam sporządzi na potrzeby projektu inwentaryzację geodezyjną terenu i przygotuje mapę do celów projektowych. Do PFU jest dołączona aktualna mapa, na której jest zakres inwentaryzacji - może być archiwalny, nie wyklucza się że może występować uzbrojenie nie naniesione w zasobach geodezyjnych.

Inwestor nie ma innych aktualnych map w swoich zasobach.

Na chwilę obecną problem kanalizacji deszczowej nie jest przedmiotem inwestycji i pozostaje bez rozwiązania.

**Pytanie nr 3:**

Na załączonych zdjęcia historycznych można zauważyć, iż na murkach oporowych przymocowane są słupki z łańcuchami. Podejrzewamy, że na tych słupkach widniały wcześniej lampy oświetlające podjazd. Obecnie na PNU nie ma o niej żadnej wzmianki. Rozumiemy, że jeżeli nie ma tego w PNU, to nie należy brać tego pod uwagę? Jeżeli tak to nasuwa się kolejne pytanie – Jak one mają zostać wykonane, jeżeli zaprojektowana czapa betonowa na murku jest dwuspadowa, a po drugie jak dokładnie wyglądać mają słupki i łańcuchy? Czy jest jakiś historyczne zdjęcie ich wyglądu, żeby odtworzyć?

**Odpowiedź:**

Słupki z łańcuchami do otworzenia zgodnie z późniejszymi ustaleniami z WKZ i sporządzoną dokumentacją historyczno-architektoniczną – przez osoby z uprawnieniami konserwatorskimi. Działanie po stronie wykonawcy.

Ponieważ Inwestor wymaga od Wykonawcy sporządzenia dokumentacji i uzgodnienia jej z WKZ oraz otrzymania pozwolenia na budowę, to nie wyklucza się, że będzie należało wykonać łańcuchy i słupki.

Wykonawca dokona prac badawczych i zaproponuje rozwiązanie, które uzyska zgodę od WKZ i Inwestora.

Inwestor dysponuje jedynie zdjęciem zamieszczonym w PFU. Dlatego projektant, który sporządzi projekt powinien posiadać doświadczenie przy pracach konserwatorskich. A materiałów historycznych i badawczych powinien dostarczyć konserwator zabytków zatrudniony przez Wykonawcę.

**Pytanie nr 4:**

Czy przewiduje się wykonanie w tym etapie robót instalacje elektryczne pod oświetlenie podjazdu? Tak, jak pisałem w pkt. 3, prawdopodobnie po analizie starych fotografii można stwierdzić, że podjazd oświetlany był za pomocą lamp przytwierdzonych na słupkach murka oporowego. Dodatkowo, widnieją jeszcze dwie lampy typu parkowego przed wejściem głównym. Program PNU nie określa żadnych wytycznych co do wykonania instalacji elektrycznej pod oświetlenie podjazdu. Jak ta instalacja ma ewentualnie być przeprowadzona? Na jakiej podstawie potencjalny wykonawca ma określić co przyjąć w projekcie i na jaką kwotę określić wykonanie projektu branży elektrycznej?

**Odpowiedź:**

Na tym etapie nie przewiduje się wykonania robót instalacji elektrycznych pod oświetlenie podjazdu.

Nie wyklucza się potrzeby poprowadzenia jedynie peszla ochronnego z pilotami o średnicy 50 mm.

Rozwiązania mają być zgodne z prawem budowlanym i normami, w tym wypadku elektrycznymi. To projektant zatrudniony przez wykonawcę musi sam to rozeznaczyć i zaprojektować.

**Pytanie nr 5:**

Główna skrzynka zasilająca umieszczona jest wewnątrz budynku zaraz obok wejścia głównego. Jako że instalacja jest przestarzała, to w późniejszych etapach renowacji pałacu będzie potrzeba wymiany całej instalacji wraz z głównym kablem zasilającym. W związku z tym, proszę o załączenie mapy z sieciami uzbrojenia, gdyż nie wiemy w którym kierunku biegnie główny kabel zasilający. Podejrzewamy, że główna nitka biegnie przez projektowany podjazd i najprawdopodobniej będzie potrzeba przygotowania projektu branży elektrycznej. Czy zakres ten również należy przyjąć do wycenienia?

**Odpowiedź:**

Do PFU jest dołączona aktualna mapa, na której jest zakres inwentaryzacji - może być archiwalny, nie wyklucza się że może występować uzbrojenie nie naniesione w zasobach geodezyjnych.

Inwestor nie ma innych aktualnych map w swoich zasobach.

Potencjalny wykonawca sam sporządzi na potrzeby projektu inwentaryzację geodezyjną terenu i przygotuje mapę do celów projektowych.

Linia zasilająca jest napowietrzna, to zostało opisane PFU oraz to, że należy wystąpić do Energa w imieniu Inwestora z procedurą zmiany przyłącza z napowietrznego na skablowane pod ziemią.

Tak, należy przyjąć koszty dokumentacji. Wykonanie nowego przyłącza w kolejnym etapie. Należy zaprojektować przebieg przyłącza i ułożyć peszel ochronny.

**Pytanie nr 6:**

Na rzucie podjazdu w wariantach I i II wrysowany jest tzw. platforma o wym. 120x140 po dwóch stronach. Co ona oznacza? Do czego to będzie służyć? Czy to jest platforma elektryczna dla niepełnosprawnych czy też jakaś rewizja?

**Odpowiedź:**

Jest to spocznik na podjeździe dla niepełnosprawnych. Wynika on z prawa budowlanego i przepisów WT. Według intencji Ministra Infrastruktury, autora Warunków Technicznych, służy do odpoczynku dla osób niepełnosprawnych wtedy, kiedy długość podjazdu jest dłuższa niż 10 m.

**Pytanie nr 7:**

Co oznaczają dwa symbole wrysowane przy schodach wejściowych na podjazd w wariantach II rzutu podjazdu?

**Odpowiedź:**

Proponowane słupki o estetyce łuków oporowych na podjeździe, które mają chronić przed zjazdem z podjazdu po schodach.

**Pytanie nr 8:**

Czy Zamawiający posiada szczegółowy rysunek architektoniczny wykonania czapy betonowej na murkach oporowych podjazdu? Chodzi w głównej mierze o styl zakończenia czap. Czy jest jaki wzór?

**Odpowiedź:**

To wykonawca ma zaprojektować ten detal, a Zamawiający nie ma rysunków projektowych tego detalu. Przypominamy pytającemu, że jest to inwestycja zaprojektuj i wybuduj. Jednakże można taki rodzaj wykończenia zaobserwować obecnie przy wejściach bocznych do Pałacu.

**Pytanie nr 9:**

W PNU murki oporowe wykonać należy z bloczków betonowych kl. B20 na zaprawie na bazie białego cementu. Natomiast w załączonych przedmiarach należy wykonać zbrojenie a następnie zalać betonem.

**Odpowiedź:**

Tak, ścianki wykonać z bloczków betonowych na ławie betonowej/żelbetowej (to wyjdzie wykonawcy po dokonaniu obliczeń statycznych).

Załącznik nazywany przez pytającego „przedmiarem” jest jedynie pomocą dla wykonawcy w oszacowaniu kosztów i nie jest „przedmiarem” obejmującym wszystkie nakłady ponieważ przedmiar powstaje dopiero po projekcie. To Wykonawca dostarczy i opracuje dokumentację kosztorysową po wykonaniu projektów. Przedstawiana oferta przez Wykonawcę będzie ceną ryczałtową a wykonane następnie kosztorysy nie będą stanowiły podstawy do zmiany wartości wynagrodzenia złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia. Załącznik do PFU jest szacunkową kalkulacją a cena zaproponowana przez wykonawcę jest ryczałtowa i wykonawca bierze na siebie wszystkie ryzyka inwestycyjne związane z nakładami na roboty nieprzedstawione w kalkulacji.

**Pytanie nr 10:**

Czy PNU była wstępnie uzgadniana z konserwatorem zabytków? Program jest dość wybrakowany i nie ma dużo rzeczy, które tak naprawdę powinny się znajdować.

**Odpowiedź:**

Potencjalny wykonawca, zgodnie z zapisami Programu funkcjonalno-użytkowego, zobowiązany jest do opracowania dokumentacji technicznej i po jej zatwierdzeniu zrealizować zakres rzeczowy projektu. Wobec tego potencjalny wykonawca musi sobie zdawać sprawę z tego, że musi opracować projekt, pozytywnie go uzgodnić z WKZ i otrzymać pozwolenie na budowę. Musi sporządzić dodatkowo dokumentację badawczą pod względem historycznym i konserwatorskim a także zbadać podłoże gruntowe. Wobec czego wymaga się od potencjalnego wykonawcy, że będzie miał odpowiednie doświadczenie projektowe i wykonawcze na obiektach objętych ochroną konserwatora zabytków.

**Pytanie nr 11:**

Czym jest podyktowany II wariant wykonania podjazdu poprzez wybudowanie schodów wejściowych na podjazd, gdzie historycznie ich nie było? Druga rzecz, to przed schodami mamy teren zielony, którego nikt nie pozwoli przekształcić na ścieżkę dojściową do schodów.

**Odpowiedź:**

Inwestor przedstawił, że oczekuje z uwagi na planowaną nową funkcję Pałacu rozwiązania, iż Wykonawca przeprowadzi postępowanie (uzgodni z WKZ możliwość alternatywnego

historycznego wykonania podjazdu), które najpierw sprawdzi możliwość wykonania Wariantu II. Nowe podejście podyktowane jest bezpieczeństwem i otwiera pole do analiz i uzgodnień, które Wykonawca powinien w porozumieniu z Inwestorem i WKZ przeprowadzić a nie od razu bezzasadnie negocjować. Nie trzeba chyba tłumaczyć, że na wielu inwestycjach prowadzonych przy zabytkach wykonuje się inne rozwiązania niż historyczne, jeżeli służą bezpieczeństwu i trosce o osoby z niepełnosprawnościami oraz walce z wykluczeniem. Jest to prawo UE, którego stawienie w takich wypadkach jest nadrzędne. Rozwiązanie wiąże się z prawem dostępności do obiektów użyteczności publicznej i likwidacją barier architektonicznych oraz urbanistycznych dla osób z niepełnosprawnościami innymi niż ruchowe. Dla osób z obniżonymi możliwościami intelektualnymi będzie bardziej czytelne gdzie jest główne wejście do budynku ponieważ znajdują się w nim dodatkowe klatki schodowe po obu stronach pałacu.

**Pytanie nr 12:**

Zgodnie z załączonym przedmiarem robót, należy wykonać balustradę podjazdową dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz stylistyką nawiązać do zabytkowego charakteru pałacu. W programie funkcjonalno-użytkowym jak i na rysunkach nie ma nigdzie wzmianki na ten temat. Prosimy o dokładne wytyczne jak tak balustrada ma dokładnie wyglądać? Jak dokładnie określić wycenę takowej balustrady nie mając jakiegokolwiek wizualizacji? Balustrada ta ma być zamontowana po obydwu stronach?

**Odpowiedź:**

Załącznik jest jedynie pomocą dla wykonawcy w oszacowaniu kosztów i nie jest „przedmiarem” obejmującym wszystkie nakłady ponieważ przedmiar powstaje dopiero po projekcie. To Wykonawca dostarczy i opracuje dokumentację kosztorysową po wykonaniu projektów. Przedstawiana oferta przez Wykonawcę będzie ceną ryczałtową a wykonane następnie kosztorysy nie będą stanowiły podstawy do zmiany wartości wynagrodzenia złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia. Załącznik do PFU jest szacunkową kalkulacją a cena zaproponowana przez wykonawcę jest ryczałtowa i wykonawca bierze na siebie wszystkie ryzyka inwestycyjne związane z nakładami na roboty nieprzedstawione w kalkulacji.

Balustrada, zgodnie z Warunkami Technicznymi, ma być zamontowana z obu stron.

**Pytanie nr 13:**

Termin wyznaczony na wykonanie całego zamówienia jest ustalony na 31.10.2024 r. Analizując PNU oraz to w jakim czasie można uzyskać wszelkie stosowane pozwolenia. Termin wykonania może, być zagrożony. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na ewentualne przedłużenie terminu wykonania zamówienia, który będzie przekroczony, ale nie z winy potencjalnego wykonawcy?

**Odpowiedź:**

Dopuszczalny zakres zmian umowy został opisany w §10 projektu umowy (załącznik nr 6 do SWZ).

