

Świętochłowice, dnia 09.03.2026 r.

**Znak sprawy: 05/SZP/DIR/2026**

## **WYJAŚNIENIA I ZMIANA TREŚCI ZAPYTANIA OFERTOWEGO**

**Wykonanie kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo  
- kosztorysowej dla zadania: „Kapitałny remont budynku biurowego przy ul. Tunelowej  
2 w Świętochłowicach”.**

### **I. UDOSTĘPNIENIE ZŁOŻONEGO ZAPYTANIA I UDZIELENIE WYJAŚNIEŃ.**

Zamawiający, Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach Sp. z o.o., w odpowiedzi na wnioski o wyjaśnienie treści Zapytania ofertowego otrzymane w dniu 06.03.2026 r. zamieszcza treść zapytań oraz udziela następujących wyjaśnień:

#### **Zapytanie 1:**

Czy Zamawiający posiada dokumentację archiwalną budynku, w szczególności projekt budowlany lub powykonawczy, dokumentację instalacji, wcześniejsze ekspertyzy techniczne bądź audyty energetyczne? W przypadku ich posiadania prosimy o udostępnienie.

#### **Odpowiedź na zapytanie:**

Zamawiający nie posiada żadnej dokumentacji archiwalnej budynku.

#### **Zapytanie 2:**

Czy Zamawiający dysponuje aktualną ekspertyzą techniczną budynku obejmującą ocenę nośności elementów konstrukcyjnych, w szczególności w kontekście planowanego podniesienia części dachu? W przypadku jej braku prosimy o potwierdzenie, że wykonanie niezbędnych ekspertyz konstrukcyjnych wchodzi w zakres przedmiotu zamówienia.

#### **Odpowiedź na zapytanie:**

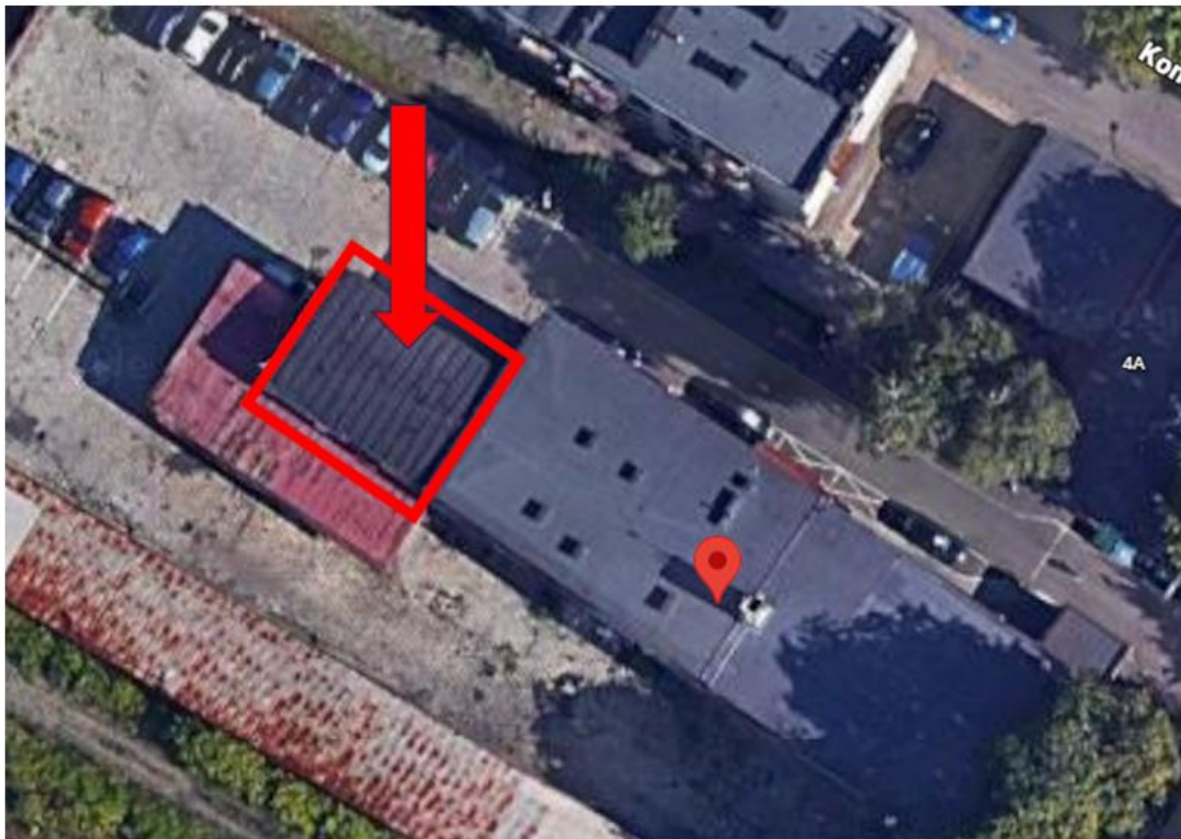
Zamawiający nie posiada żadnej ekspertyzy technicznej budynku. Potwierdzamy, że opracowanie ekspertyzy technicznej stanowi element zamówienia.

#### **Zapytanie 3:**

Prosimy o doprecyzowanie zakresu planowanego „podniesienia dachu na części budynku”, w szczególności wskazanie części budynku objętej planowaną ingerencją oraz przewidywanego zakresu zmian konstrukcyjnych.

**Odpowiedź na zapytanie:**

Zamawiający na poniższym zdjęciu wskazuje część dachu do podniesienia. Podnieść należy dach do wysokości pozostałej części dachu.



**Zapytanie 4:**

Czy Zamawiający posiada aktualny audyt energetyczny budynku? W przypadku jego braku prosimy o potwierdzenie, że opracowanie audytu energetycznego stanowi element zamówienia.

**Odpowiedź na zapytanie:**

Zamawiający nie posiada audytu energetycznego. Potwierdzamy, że opracowanie audytu energetycznego stanowi element zamówienia.

**Zapytanie 5:**

Prosimy o doprecyzowanie, czy wskazana w OPZ analiza instalacji OZE (PV, pompy ciepła) ma obejmować wyłącznie analizę techniczno-ekonomiczną, czy również opracowanie pełnej dokumentacji projektowej tych instalacji.

**Odpowiedź na zapytanie:**

Wskazana w OPZ analiza instalacji OZE ma obejmować wyłącznie analizę techniczno-ekonomiczną.

### **Zapytanie 6:**

Prosimy o wskazanie podstawowych parametrów zagospodarowania terenu objętego opracowaniem, w szczególności powierzchni działki, planowanej liczby miejsc parkingowych oraz zakresu przebudowy nawierzchni.

### **Odpowiedź na zapytanie:**

Powierzchnia działki, która została objęta planowanym zagospodarowaniem terenu to 1788 m<sup>2</sup>. Zakres prac obejmuje: wymianę istniejącej powierzchni asfaltowej oraz przełożenie (wyrównanie) istniejącej trelinki na pozostałej powierzchni terenu. Planowana ilość miejsc parkingowych to 15, jest to odtworzenie obecnego parkingu.

### **Zapytanie 7:**

W dokumentacji postępowania wskazano termin realizacji zamówienia wynoszący 6 miesięcy od dnia podpisania umowy wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Mając na uwadze zakres opracowania, obejmujący m.in. inwentaryzację obiektu, wykonanie ekspertyz technicznych, sporządzenie audytu energetycznego, opracowanie koncepcji projektowej w dwóch wariantach, wykonanie projektu budowlanego i projektów wykonawczych wszystkich branż oraz uzyskanie wymaganych uzgodnień i decyzji administracyjnych, uprzejmie prosimy o potwierdzenie, że do terminu realizacji nie będą wliczane okresy procedowania decyzji administracyjnych pozostające poza wpływem wykonawcy, w szczególności czas trwania procedury uzyskania pozwolenia na budowę oraz uzgodnień z gestorami sieci i rzeczoznawcami.

### **Odpowiedź na zapytanie:**

Zamawiający przedłuży termin realizacji przedmiotu zamówienia - Wykonawca wykona kompletną dokumentację wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę w terminie: do 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

Zamawiający wprowadzi również zapisy przewidujące możliwość przedłużenia terminu realizacji umowy w następujących przypadkach:

a) wystąpią opóźnienia w dokonaniu określonych czynności lub ich zaniechanie przez właściwe podmioty lub organy: administracji państwowej lub samorządowej, a które nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność; w szczególności dotyczy to następujących sytuacji:

- opóźnień w wydawaniu decyzji, zezwoleń, uzgodnień, itp., do wydania których właściwe organy są zobowiązane na mocy przepisów prawa, jeżeli opóźnienie przekroczy okres, przewidziany w przepisach prawa na dokonanie czynności;
- opóźnień w wydawaniu decyzji, zezwoleń, uzgodnień, itp. przez inne podmioty,
- przedłużającej się beczynności tych organów lub podmiotów.

b) konieczności uwzględnienia wydanych w toku realizacji przedmiotu umowy zaleceń właściwych służb i inspekcji, jeżeli powodują one wydłużenie czasu realizacji umowy i nie wynikają z przyczyn, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność,

c) powstanie potrzeba przeprowadzenia dodatkowych badań lub ekspertyz, warunkujących wykonanie niniejszej umowy, których nie można było przewidzieć w momencie zawarcia umowy,

Zmiana terminu realizacji następuje o okres trwania wyżej wymienionych okoliczności celem ukończenia przedmiotu umowy w sposób należyty.

Wykonawca nie będzie uprawniony do przedłużenia terminu wykonania umowy i zwiększenia wynagrodzenia, jeżeli konieczność dokonania zmiany została spowodowana przez jakikolwiek błąd lub opóźnienie ze strony Wykonawcy, włącznie z błędem lub opóźnionym dostarczeniem jakiegokolwiek dokumentu wynikającego z obowiązków Wykonawcy.

Zamawiający dokona zmiany treści zapytania ofertowego, w szczególności treści załącznika nr 2 – wzór umowy.

### **Zapytanie 8:**

W odniesieniu do zapisów dotyczących nadzoru autorskiego prosimy o informację, czy Zamawiający dopuszcza określenie maksymalnej liczby wizyt na budowie w ramach wynagrodzenia ryczałtowego.

### **Odpowiedź na zapytanie:**

Zamawiający nie określa maksymalnej liczby wizyt na budowie.

### **Zapytanie 9:**

Mając na uwadze zakres przedmiotu zamówienia określony w OPZ, obejmujący m.in. wykonanie pełnej inwentaryzacji obiektu, wykonanie odkrywek konstrukcyjnych i ocen stanu technicznego, sporządzenie audytu energetycznego, opracowanie koncepcji projektowej w dwóch wariantach, wykonanie projektu budowlanego oraz projektów wykonawczych wszystkich branż, sporządzenie kosztorysów i STWiORB, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień oraz uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, zwracamy się z uprzejmą prośbą o wyjaśnienie sposobu realizacji powyższego zakresu w przewidzianym terminie.

Dla zobrazowania problemu przedstawiamy zestawienie podstawowych etapów realizacji zamówienia wraz z minimalnymi czasami ich wykonania wynikającymi z praktyki projektowej oraz obowiązujących procedur administracyjnych.

Etap	Zakres czynności	Minimalny czas
1	Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana i instalacyjna	3–6 tygodni
2	Odkrywki konstrukcyjne i ocena stanu technicznego	4–8 tygodni
3	Sporządzenie audytu energetycznego	4–8 tygodni
4	Opracowanie koncepcji projektowej w dwóch wariantach i jej uzgodnienie	3–6 tygodni
5	Opracowanie projektu budowlanego	6–8 tygodni
6	Opracowanie projektów wykonawczych wszystkich branż	6–8 tygodni
7	Sporządzenie przedmiarów robót, kosztorysów i STWiORB	3–4 tygodnie

8	Uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień	4–8 tygodni
9	Procedura uzyskania decyzji pozwolenia na budowę (termin ustawowy)	do 65 dni
10	Uprawomocnienie decyzji administracyjnej	14 dni

W związku z powyższym uprzejmie prosimy o wyjaśnienie:

1. w jaki sposób Zamawiający przewiduje możliwość wykonania powyższego zakresu prac w terminie 6 miesięcy,
2. czy do terminu realizacji zamówienia wliczane są okresy procedowania decyzji administracyjnych oraz uzgodnień pozostających poza wpływem wykonawcy,
3. czy Zamawiający dopuszcza możliwość odpowiedniego wydłużenia terminu realizacji zamówienia w przypadku przedłużenia procedur administracyjnych lub konieczności wykonania dodatkowych opracowań wynikających ze stanu technicznego obiektu ujawnionego podczas inwentaryzacji lub odkrywek konstrukcyjnych,
4. czy w przypadku stwierdzenia w trakcie inwentaryzacji lub odkrywek konieczności wykonania dodatkowych analiz, badań lub opracowań konstrukcyjnych wpływających na zakres dokumentacji projektowej Zamawiający dopuszcza odpowiednią zmianę zakresu opracowania oraz wynagrodzenia wykonawcy.

#### **Odpowiedź na zapytanie:**

pkt 1 - Zamawiający przedłuża termin realizacji przedmiotu zamówienia - Wykonawca wykona kompletną dokumentację wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę w terminie: do 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Zamawiający dokona zmiany zapisów treści zapytania ofertowego i załączników.

pkt 2 i 3 - Zamawiający przewiduje możliwość przedłużenia terminu realizacji umowy zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 7.

pkt 4 – Zamawiający informuje, że wynagrodzenie za realizację przedmiotu zamówienia ma charakter ryczałtowy i powinno obejmować wszystkie czynności niezbędne do prawidłowego i kompletnego wykonania dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w tym ewentualne analizy, opracowania i uzgodnienia wymagane do osiągnięcia celu zamówienia. W związku z powyższym Zamawiający nie przewiduje zmiany wynagrodzenia z tytułu konieczności wykonania dodatkowych analiz lub opracowań, jeżeli wynikają one z charakteru i zakresu zamówienia. W przypadku wystąpienia okoliczności nadzwyczajnych, niemożliwych do przewidzenia w momencie zawarcia umowy, które wymagają wykonania dodatkowych prac lub opracowań nie ujętych w pierwotnym zakresie (np. odkrycie wad konstrukcyjnych obiektu, konieczność wykonania badań konstrukcyjnych, zmiany wymogów prawnych w trakcie realizacji itp.), Wykonawca może przedstawić Zamawiającemu opis i wycenę koniecznych do wykonania dodatkowych prac i opracowań. Dodatkowe prace i opracowania mogą zostać zrealizowane wyłącznie po akceptacji Zamawiającego co do zakresu i wynagrodzenia oraz po podpisaniu aneksu do umowy.

## II. ZMIANA TREŚCI ZAPYTANIA OFERTOWEGO.

Zamawiający, w związku z powyższymi wyjaśnieniami dokonuje zmiany treści zapytania ofertowego w zakresie:

1. pkt 1.1) zapytania ofertowego – „Opis przedmiotu zamówienia”, który otrzymuje brzmienie:

*„1) Przedmiotem umowy jest wykonanie kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla zadania: „Kapitalny remont budynku biurowego przy ul. Tunelowej 2 w Świętochłowicach”, obejmującej:*

*a) projekt budowlany i projekty wykonawcze wszystkich branż,*

*b) inwentaryzację z natury, przedmiary, kosztorysy inwestorskie i STWiORB,*

*c) audyt energetyczny,*

*d) ekspertyzę techniczną,*

*e) uzyskanie wszelkich wymaganych uzgodnień, opinii, ekspertyz, decyzji, pozwoleń, itd., w zakresie wymaganym przez przepisy obowiązującego prawa, koniecznych do należytego wykonania przedmiotu umowy,*

*f) uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę oraz zaświadczenia o niewnoszeniu sprzeciwu dla robót nie wymagających uzyskania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót,*

*g) pełnienie nadzoru autorskiego na pisemny wniosek Zamawiającego przez cały okres realizacji robót”.*

2. pkt 2.1) zapytania ofertowego – „Termin wykonania zamówienia”, który otrzymuje brzmienie:

*„1) Wykonawca wykona kompletną dokumentację wskazaną w pkt 1 powyżej wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę w terminie: **do 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy**”.*

3. pkt 1 załącznika nr 1 do zapytania ofertowego - „Opis przedmiotu zamówienia” (OPZ), który otrzymuje brzmienie:

*„1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania:*

*„Kapitalny remont budynku biurowego przy ul. Tunelowej 2 w Świętochłowicach” wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, obejmującej:*

*– projekt budowlany i projekty wykonawcze wszystkich branż,*

*– inwentaryzację z natury, przedmiary, kosztorysy inwestorskie i STWiORB,*

*– audyt energetyczny,*

*– ekspertyzę techniczną,*

*– uzyskanie wszelkich wymaganych uzgodnień, opinii, ekspertyz,*

- uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę oraz zaświadczenia o niewnoszeniu sprzeciwu dla robót nie wymagających uzyskania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót,
- pełnienie nadzoru autorskiego przez cały okres realizacji robót.

*Dokumentacja musi być kompletna, koordynowana międzybranżowo i gotowa do natychmiastowego wykorzystania w postępowaniu przetargowym na roboty budowlane.*

*Dokumentacja musi być sporządzona przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane do projektowania w danej specjalności”.*

4. § 1 ust. 1 załącznika nr 2 do zapytania ofertowego – „Wzór umowy”, który otrzymuje brzmienie:

*„1. Przedmiotem umowy jest wykonanie kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania: „Kapitałny remont budynku biurowego przy ul. Tunelowej 2 w Świętochłowicach”, obejmującej:*

- 1) projekt budowlany i projekty wykonawcze wszystkich branż,*
- 2) inwentaryzację z natury, przedmiary, kosztorysy inwestorskie i STWiORB,*
- 3) audyt energetyczny,*
- 4) ekspertyzę techniczną,*
- 5) uzyskanie wszelkich wymaganych uzgodnień, opinii, ekspertyz, decyzji, pozwoleń, itd., w zakresie wymaganym przez przepisy obowiązującego prawa, koniecznych do należytego wykonania przedmiotu umowy,*
- 6) uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę oraz zaświadczenia o niewnoszeniu sprzeciwu dla robót nie wymagających uzyskania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót,*
- 7) pełnienie nadzoru autorskiego przez cały okres realizacji robót, zwanego w dalszej części umowy w skrócie „przedmiotem umowy”.*

5. § 2 ust. 1 załącznika nr 2 do zapytania ofertowego – „Wzór umowy”, który otrzymuje brzmienie:

*„1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu umowy w terminie do 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę”.*

6. § 13 załącznika nr 2 do zapytania ofertowego - „Wzór umowy”, który otrzymuje brzmienie:

*„1. Zamawiający przewiduje możliwości zmiany umowy w przypadku zaistnienia jednej z niżej wymienionych okoliczności:*

- 1) zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy, w następujących przypadkach:*
  - a) wystąpią opóźnienia w dokonaniu określonych czynności lub ich zaniechanie przez właściwe podmioty lub organy: administracji państwowej lub samorządowej, a które nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność; w szczególności dotyczy to następujących sytuacji:*

- opóźnień w wydawaniu decyzji, zezwoleń, uzgodnień, itp., do wydania których właściwe organy są zobowiązane na mocy przepisów prawa, jeżeli opóźnienie przekroczy okres, przewidziany w przepisach prawa na dokonanie czynności;
- opóźnień w wydawaniu decyzji, zezwoleń, uzgodnień, itp. przez inne podmioty,
- przedłużającej się bezczynności tych organów lub podmiotów.

b) konieczności uwzględnienia wydanych w toku realizacji przedmiotu umowy zaleceń właściwych służb i inspekcji, jeżeli powodują one wydłużenie czasu realizacji umowy i nie wynikają z przyczyn, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność,

c) powstanie potrzeba przeprowadzenia dodatkowych badań lub ekspertyz, warunkujących wykonanie niniejszej umowy, których nie można było przewidzieć w momencie zawarcia umowy,

Zmiana terminu realizacji następuje o okres trwania wyżej wymienionych okoliczności celem ukończenia przedmiotu umowy w sposób należyty.

2) zmiany zakresu dokumentacji projektowej oraz wynagrodzenia w następującym przypadku:

- wystąpienia okoliczności nadzwyczajnych, niemożliwych do przewidzenia w momencie zawarcia umowy, które wymagają wykonania dodatkowych prac lub opracowań nie ujętych w pierwotnym zakresie (np. odkrycie wad konstrukcyjnych obiektu, konieczność wykonania badań konstrukcyjnych, zmiany wymogów prawnych w trakcie realizacji itp.), Wykonawca może przedstawić Zamawiającemu opis i wycenę koniecznych do wykonania dodatkowych prac i opracowań. Dodatkowe prace i opracowania mogą zostać zrealizowane wyłącznie po akceptacji Zamawiającego co do zakresu i wynagrodzenia oraz po podpisaniu aneksu do umowy.

2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zgody stron w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 niniejszej umowy.

3. Zmiany przewidziane w umowie mogą być inicjowane przez Zamawiającego oraz przez Wykonawcę.

4. Warunkiem dokonania zmian w umowie jest złożenie wniosku przez stronę inicjującą zmianę zawierającego: opis propozycji zmian, uzasadnienie zmian, opis wpływu zmiany na termin wykonania umowy oraz jeżeli wynika to z okoliczności, przedłożenia stosownych dokumentów uzasadniających zmianę umowy.

5. Wykonawca nie będzie uprawniony do przedłużenia terminu wykonania umowy i zwiększenia wynagrodzenia, jeżeli konieczność dokonania zmiany została spowodowana przez jakikolwiek błąd lub opóźnienie ze strony Wykonawcy, włącznie z błędem lub opóźnionym dostarczeniem jakiegokolwiek dokumentu wynikającego z obowiązków Wykonawcy”.

7. pkt 5.1) zapytania ofertowego – „Opis sposobu przygotowania oferty”, który otrzymuje brzmienie:

„1. *Oferta musi być:*

- *złożona w formie pisemnej, w języku polskim;*
- *podpisana przez Wykonawcę lub jego pełnomocnika;*
- *podpisana przez Wykonawcę lub jego pełnomocnika we wszystkich miejscach, w których dokonano korekt lub skreśleń;*
- *złożona w nieprzejrzystej i zaklejonej kopercie lub opakowaniu, na którym należy umieścić: nazwę i adres Zamawiającego, nazwę i adres Wykonawcy, opis: Zapytanie ofertowe na: "Wykonanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej" - nie otwierać przed 20.03.2026 r., godz. 10:30”.*

8. pkt 8.2) i 8.3) zapytania ofertowego – „Miejsce i termin składania oraz otwarcia ofert”, które otrzymują brzmienie:

„2) *przesyłką pocztową na adres Zamawiającego: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach Sp. z o.o., ul. Tunelowa 2, 41-600 Świętochłowice, w terminie: nie później niż do dnia 20.03.2026 r. do godziny 10:00.*

3) *Otwarcie ofert nastąpi dnia 20.03.2026 r. o godz. 10:30 w siedzibie Zamawiającego - Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach Sp. z o.o. przy ul. Tunelowej 2 - Pokój nr E4. Otwarcie ofert nie ma charakteru publicznego”.*

Pozostała treść zapytania ofertowego i załączników pozostaje bez zmian.

Niniejsze pismo stanowi integralną część zapytania ofertowego w postępowaniu o udzielenie zamówienia - znak sprawy: 05/SZP/DIR/2026.

**Prezes Zarządu**  
**Tomasz Lemański**

**Załączniki:**

- Załącznik nr 1 do zapytania – OPZ – po zmianie
- Załącznik nr 2 do zapytania – wzór umowy – po zmianie

**Rozdzielnik:**

- strona internetowa prowadzonego postępowania;
- SZP aa.

Sporządziła: Agnieszka Widuch