



Gmina Świeszyno

Świeszyno 71, 76-024 Świeszyno, powiat koszaliński

tel. 94 316-01-20
fax 94-316-14-91
www.swieszyno.pl
gmina@swieszyno.pl
NIP: 499-05-21-087

RIB.271.95.2026

Świeszyno, dnia 28 września 2026 r.

Dotyczy: zapytanie ofertowe na realizację zadania pn. „Dokumentacja projektowo-kosztorysowa dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Zegrzu Pomorskim”.

Wyjaśnienia do treści zapytania ofertowego

Zamawiający – GMINA ŚWIESZYNO udziela następujących wyjaśnień:

1. Geometria dachu i zgodność koncepcji z decyzją WZ

Obowiązująca decyzja WZ przewiduje dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci minimum 30°, natomiast przekazana koncepcja zakłada dach płaski.

Czy założeniem Zamawiającego jest zachowanie dachu płaskiego i wystąpienie przez Wykonawcę o zmianę decyzji WZ, czy też Zamawiający dopuszcza opracowanie projektu zgodnego z aktualną decyzją WZ, tj. z dachem dwuspadowym o nachyleniu minimum 30°?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że wystąpił z wnioskiem o wydanie nowej decyzji o warunkach zabudowy w zakresie dotyczącym geometrii dachu.

Na obecnym etapie Zamawiający podtrzymuje rozwiązanie przedstawione w przekazanej koncepcji, tj. dach płaski, jednak ostateczne rozwiązanie w zakresie geometrii i kąta nachylenia dachu zostanie ustalone po uzyskaniu nowej decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z powyższym Wykonawca powinien uwzględnić w dalszych pracach projektowych rozwiązanie wynikające z ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy.

2. Ostatnia kondygnacja i powierzchnia użytkowa budynku

Przy wymaganym kącie nachylenia dachu minimum 30°, maksymalnej wysokości budynku wynoszącej 12,0 m oraz maksymalnie trzech kondygnacjach nadziemnych wykonanie trzeciej kondygnacji jako pełnej może nie być możliwe. Ostatnia kondygnacja może wymagać zaprojektowania jako poddasze użytkowe, co spowoduje zmniejszenie powierzchni użytkowej i może wpłynąć na możliwą do uzyskania liczbę mieszkań.

Czy w przypadku braku zmiany WZ Zamawiający dopuszcza:

- wykonanie ostatniej kondygnacji jako poddasza użytkowego,
- zmniejszenie powierzchni użytkowej budynku,
- zmianę układu funkcjonalnego,
- zmniejszenie liczby mieszkań względem przekazanej koncepcji?

Czy liczba 32 mieszkań oraz powierzchnia użytkowa wynikająca z koncepcji stanowią wymagania bezwzględne, czy wartości orientacyjne?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że wystąpił z wnioskiem o wydanie nowej decyzji o warunkach zabudowy. W związku z tym na obecnym etapie nie jest możliwe jednoznaczne przesądzenie o sposobie rozwiązania ostatniej kondygnacji budynku ani o ostatecznej powierzchni użytkowej i liczbie mieszkań.

W przypadku uzyskania nowej decyzji WZ pozwalającej na realizację założeń przyjętych w przekazanej koncepcji, Zamawiający oczekuje ich uwzględnienia w dokumentacji projektowej.

W przypadku braku zmiany WZ lub uzyskania decyzji w zakresie uniemożliwiającym realizację przyjętych założeń, Wykonawca powinien dostosować rozwiązania projektowe do obowiązujących warunków zabudowy, przy jednoczesnym dążeniu do zachowania maksymalnej możliwej powierzchni użytkowej oraz liczby mieszkań.

Liczba 32 mieszkań oraz powierzchnia użytkowa wskazane w koncepcji stanowią założenia docelowe Zamawiającego, do których należy dążyć w toku prac projektowych, jednak ich ostateczna realizacja będzie uzależniona od zapisów ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy oraz możliwości spełnienia wszystkich obowiązujących wymagań technicznych i formalnoprawnych.

Ewentualne zmniejszenie liczby mieszkań lub powierzchni użytkowej powinno nastąpić wyłącznie w przypadku, gdy będzie to konieczne z uwagi na ostateczne warunki zabudowy lub inne wymagania formalnoprawne i techniczne.

3. Funkcja przychodni a obowiązująca decyzja WZ

Obowiązująca decyzja WZ dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego i nie obejmuje funkcji usługowej, natomiast dokumentacja zamówienia wymaga wprowadzenia przychodni lekarskiej.

Czy Wykonawca powinien przyjąć, że konieczne będzie wystąpienie o zmianę decyzji WZ obejmującą funkcję przychodni przed rozpoczęciem właściwych prac projektowych?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że wystąpił z wnioskiem o wydanie nowej decyzji o warunkach zabudowy, uwzględniającej planowaną funkcję budynku, w tym funkcję usługową – przychodnię lekarską.

W związku z powyższym Wykonawca powinien uwzględnić w opracowywanej dokumentacji projektowej funkcję przychodni zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentacji zamówienia.

Ostateczne rozwiązania projektowe, w zakresie wynikającym z decyzji o warunkach zabudowy, należy dostosować do treści nowej decyzji po jej uzyskaniu.

4. Brak możliwości uzyskania zmiany WZ dla przychodni

Jak należy postąpić, jeżeli właściwy organ odmówi zmiany decyzji WZ w zakresie wprowadzenia przychodni?

Czy w takim przypadku Zamawiający dopuszcza:

- rezygnację z funkcji przychodni,
- zastąpienie przychodni lokalami mieszkalnymi,
- ograniczenie lub zmianę programu przychodni,
- zmianę zakresu zamówienia na podstawie aneksu?

Prosimy o wskazanie wariantu, który Wykonawca powinien przyjąć do sporządzenia oferty.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że wystąpił z wnioskiem o wydanie nowej decyzji o warunkach zabudowy, uwzględniającej planowaną funkcję budynku, w tym funkcję usługową – przychodnię lekarską.

W związku z powyższym Wykonawca powinien uwzględnić w opracowywanej dokumentacji projektowej funkcję przychodni zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentacji zamówienia.

Ostateczne rozwiązania projektowe, w zakresie wynikającym z decyzji o warunkach zabudowy, należy dostosować do treści nowej decyzji po jej uzyskaniu.

5. Zakres projektu technicznego i wykonawczego

Z dokumentacji zamówienia wynika obowiązek opracowania projektu budowlanego, obejmującego PZT, PAB i projekt techniczny, a także projektów wykonawczych dla wszystkich branż.

Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający wymaga wykonania:

- projektu zagospodarowania działki lub terenu,
- projektu architektoniczno-budowlanego,
- projektu technicznego wszystkich branż,
- odrębnego projektu wykonawczego wszystkich branż.

Odpowiedz:

Zamawiający potwierdza, że w ramach realizacji zamówienia wymaga opracowania kompletnej dokumentacji projektowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

W zakresie projektu budowlanego Wykonawca zobowiązany jest do opracowania:

- projektu zagospodarowania działki lub terenu (PZT),

- projektu architektoniczno-budowlanego (PAB),
- projektu technicznego (PT), w zakresie wymaganym dla wszystkich branż objętych przedmiotem zamówienia.

Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do opracowania projektu wykonawczego, stanowiącego uzupełnienie i uszczegółowienie projektu budowlanego w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do prawidłowego przygotowania i realizacji robót budowlanych.

Projekt wykonawczy należy opracować w zakresie odpowiadającym wszystkim branżom i rodzajom robót objętym przedmiotem zamówienia, zgodnie z § 5 ww. rozporządzenia.

Tym samym Zamawiający potwierdza, że przedmiot zamówienia obejmuje zarówno projekt budowlany składający się z PZT, PAB i PT, jak również dokumentację wykonawczą uszczegóławiającą rozwiązania projektowe w zakresie niezbędnym do realizacji robót.

6. Przedłużenie terminów w przypadku opóźnień administracyjnych

Czy Zamawiający dopuszcza odpowiednie przedłużenie terminów realizacji zamówienia wyłącznie o okres opóźnienia wykraczający poza terminy przewidziane przepisami prawa albo terminy standardowo wymagane do uzyskania poszczególnych rozstrzygnięć, w przypadku:

- przedłużającego się postępowania administracyjnego,
- wniesienia odwołań przez strony postępowania,
- opóźnień w uzyskaniu wymaganych uzgodnień, opinii, warunków lub decyzji,
- innych okoliczności niezależnych od Wykonawcy, mających bezpośredni wpływ na możliwość kontynuowania prac projektowych

Pytanie nie dotyczy standardowego czasu niezbędnego do przeprowadzenia procedur administracyjnych, który Wykonawca powinien uwzględnić w harmonogramie, lecz wyłącznie opóźnień przekraczających normalny czas ich prowadzenia i niezależnych od Wykonawcy.

Odpowiedz:

Zamawiający informuje, że dopuszcza możliwość odpowiedniego przedłużenia terminu realizacji zamówienia w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy, które mają bezpośredni wpływ na możliwość terminowej realizacji przedmiotu zamówienia, w szczególności w przypadku opóźnień w prowadzonych postępowaniach administracyjnych, uzyskiwaniu wymaganych uzgodnień, opinii, warunków lub decyzji.

Przedłużenie terminu może nastąpić wyłącznie w zakresie odpowiadającym rzeczywistemu okresowi trwania przeszkody, która uniemożliwia lub istotnie ogranicza wykonanie prac objętych zamówieniem, z uwzględnieniem rzeczywistego wpływu tej przeszkody na harmonogram realizacji zamówienia.

Za okoliczności uzasadniające zmianę terminu nie będą uznawane standardowe terminy prowadzenia postępowań administracyjnych, uzyskiwania uzgodnień, opinii, warunków lub decyzji, które Wykonawca powinien uwzględnić w harmonogramie realizacji zamówienia.

Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Zamawiającego o wystąpieniu okoliczności mogącej mieć wpływ na termin realizacji zamówienia oraz do wykazania jej wpływu na możliwość wykonywania prac, w tym przedstawienia odpowiednich dokumentów potwierdzających wystąpienie przeszkody i jej okres.

Ewentualna zmiana terminu realizacji zamówienia będzie dokonywana na zasadach określonych w projektowanych postanowieniach umowy.