



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 02.10.2026 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:

Ad. pkt 1. Czy Zamawiający przewiduje zmianę nazwy zadania uwzględniającą budowę budynku mieszkalno-usługowego?

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza, że przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie dokumentacji projektowej budynku mieszkalno-usługowego, z częścią mieszkalną oraz częścią usługową przeznaczoną na punkt przyjęć lekarskich.

Nazwa zadania zostanie dostosowana do wskazanego zakresu inwestycji.

Ad. pkt 2.1. Rozbieżności dotyczące decyzji o warunkach zabudowy, liczby kondygnacji, wielkości i przeznaczenia kondygnacji podziemnej, powierzchni przychodni oraz zakresu infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej

Odpowiedź:

Warunki zabudowy i liczba kondygnacji

Zamawiający informuje, że wystąpił z wnioskiem o wydanie nowej decyzji o warunkach zabudowy, uwzględniającej planowaną funkcję mieszkalno-usługową budynku, w tym punkt przyjęć lekarskich, oraz założenia architektoniczne przedstawione w przekazanej koncepcji.

Do przygotowania oferty należy przyjąć cztery kondygnacje nadziemne, zgodnie z przekazaną koncepcją. Ostateczne parametry zabudowy i rozwiązania projektowe muszą odpowiadać nowej decyzji o warunkach zabudowy.

Zamawiający przekaze Wykonawcy decyzję niezwłocznie po jej otrzymaniu. Wykonawca uwzględni jej ustalenia w dokumentacji projektowej. Jeżeli opóźnienie w uzyskaniu decyzji lub jej treść spowodują konieczność zmiany harmonogramu, zakresu prac albo ponownego opracowania wykonanych elementów dokumentacji, skutki te będą rozpatrywane na zasadach określonych w umowie.

Kondygnacja podziemna

Zamawiający wymaga zaprojektowania jednej kondygnacji podziemnej umożliwiającej organizację miejsca doraźnego schronienia dla mieszkańców budynku.

Do przygotowania oferty należy przyjąć możliwość zaprojektowania kondygnacji podziemnej pod całym obrysem budynku wynikającym z przekazanej koncepcji. Jej ostateczna powierzchnia zostanie ustalona na etapie opracowania koncepcji, stosownie do wymaganej pojemności MDS, potrzeb funkcjonalnych i uwarunkowań technicznych.

Kondygnacja podziemna może pełnić na co dzień funkcję garażu lub inną funkcję uzgodnioną z Zamawiającym, pod warunkiem zachowania możliwości przygotowania jej do wykorzystania jako

MDS. Szczegółowe wymagania dotyczące garażu i miejsc postojowych wskazano w odpowiedzi do pkt 2.2.

Punkt przyjęć lekarskich

Część usługowa będzie przeznaczona na punkt przyjęć lekarskich, w którym będą prowadzone m.in. badania lekarskie, konsultacje i pobierania materiału do badań laboratoryjnych.

Punkt powinien obejmować m.in.: gabinet do badań i konsultacji lekarskich, poczekalnię, toalety, pomieszczenie socjalne dla personelu, pomieszczenie do czasowego przechowywania odpadów medycznych itp.

Do przygotowania oferty należy przyjąć łączną powierzchnię użytkową punktu wynoszącą około 60–80 m², obejmującą również niezbędną komunikację wewnętrzną. Jest to założenie do wyceny i opracowania koncepcji. Ostateczna powierzchnia oraz układ pomieszczeń zostaną zaproponowane przez Wykonawcę i uzgodnione z Zamawiającym, z uwzględnieniem wymagań sanitarnych, dostępności oraz pozostałych wymagań technicznych.

Na etapie opracowywania i konsultowania koncepcji nazwy poszczególnych pomieszczeń mogą zostać zmienione lub doprecyzowane, stosownie do ich ostatecznej funkcji i przyjętych rozwiązań projektowych. Zmiany nazewnictwa nie oznaczają rozszerzenia zakresu świadczeń przewidzianych dla punktu przyjęć lekarskich.

Przewiduje się przyjęcia minimum dwa razy w tygodniu. Jest to założenie wyjściowe do projektowania, a nie ograniczenie przyszłego czasu funkcjonowania punktu.

Infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna

Zgodnie z pismem nr RGKM 7013.745.2025.MSz z dnia 22 grudnia 2025 r. dostawa wody dla inwestycji będzie możliwa po rozbudowie sieci wodociągowej Ø125 w działce nr 37. Możliwość odbioru ścieków jest uzależniona od określenia możliwości technicznych i przepustowości istniejącej pompowni ścieków na działce nr 53/4, obręb Zegrze Pomorskie.

Zakres niniejszego zamówienia obejmuje:

- a. opracowanie dokumentacji projektowej rozbudowy sieci wodociągowej Ø125 w działce nr 37, niezbędnej do obsługi projektowanego budynku;
- b. zaprojektowanie niezbędnych przyłączy;
- c. uwzględnienie wymagań zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym lokalizacji i parametrów hydrantów, jeżeli będą wymagane;
- d. wykonanie ekspertyzy istniejącej pompowni ścieków na działce nr 53/4, określającej jej stan techniczny, przepustowość oraz możliwość przyjęcia ścieków z projektowanej inwestycji;
- e. opracowanie, na podstawie ekspertyzy, rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków, w tym dokumentacji dotyczącej ewentualnej modernizacji pompowni oraz infrastruktury bezpośrednio związanej z obsługą projektowanego budynku, **przy czym realizacja tego zakresu będzie przedmiotem odrębnej umowy;**
- f. przygotowanie dokumentacji oraz uzyskanie wymaganych warunków, opinii, uzgodnień i decyzji dla zakresu wskazanego w ekspertyzie, w ramach odrębnego zlecenia obejmującego zakres niezbędnych prac. Jeżeli ekspertyza wykaże konieczność szerszej przebudowy systemu kanalizacyjnego, Wykonawca przedstawi Zamawiającemu zakres niezbędnych prac. **Realizacja dodatkowego zakresu będzie wykonana na podstawie odrębnej umowy.**

Ww. opracowania dotyczące wskazanej infrastruktury (zgodnie zakresem wskazanym powyżej) są objęte niniejszym zamówieniem. Wykonawca przygotuje dokumentację i uzyska również odrębne decyzje administracyjne, w tym decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz pozwolenie na budowę, lub dokona zgłoszenia, jeżeli będą wymagane. Dopuszcza się prowadzenie odrębnych postępowań administracyjnych dla budynku i infrastruktury.

Wykonawca zapewni aktualizację lub rozszerzenie mapy do celów projektowych na obszar niezbędny do opracowania dokumentacji projektowej w zakresie sieci wodociągowej. Zamawiający zapewni prawo do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, przy współpracy Wykonawcy w ustaleniu przebiegu infrastruktury i zakresu potrzebnych zgód.

Ad. pkt 2.1. Termin przekazania danych do projektowania oraz uzgodnienia technologii i lokalizacji punktu przyjęć lekarskich

Odpowiedź:

Podstawowy program punktu przyjęć lekarskich został określony w powyższej odpowiedzi. Zamawiający prześle uzupełniające dane funkcjonalne w terminie 14 dni od zawarcia umowy.

Zadaniem Wykonawcy będzie opracowanie rozwiązań projektowych zgodnych z przekazanymi założeniami oraz obowiązującymi przepisami. Jeżeli określone oczekiwania Zamawiającego nie będą możliwe do zrealizowania, Wykonawca przedstawi rozwiązanie alternatywne wraz z uzasadnieniem.

Lokalizacja punktu przyjęć w budynku, układ pomieszczeń i zasadnicze rozwiązania technologiczne zostaną uzgodnione przed zatwierdzeniem ostatecznej koncepcji. Zamawiający prześle uwagi do kompletnej koncepcji w terminie 7 dni roboczych od jej otrzymania.

Wykonawca uwzględni w harmonogramie czas na uzgodnienia i wprowadzenie zmian. Zatwierdzona koncepcja będzie stanowiła podstawę dalszych prac projektowych.

Możliwość zgłaszania uwag i zmian przez Zamawiającego dotyczy etapu opracowywania i uzgadniania koncepcji. Zmiany zgłoszone po jej zatwierdzeniu będą rozpatrywane na zasadach określonych w umowie.

Jeżeli opóźnienie Zamawiającego w przekazaniu danych lub uzgodnieniu koncepcji wpłynie na możliwość dotrzymania terminu, Wykonawca przedstawi ten wpływ wraz z uzasadnieniem. Zmiana terminu będzie rozpatrywana zgodnie z umową, stosownie do udokumentowanego wpływu opóźnienia na harmonogram prac.

Ad. pkt 2.2. Czy zapewnienie wymaganej liczby miejsc postojowych na powierzchni terenu pozwala zrezygnować z garażu podziemnego?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wymaga obligatoryjnego zaprojektowania garażu podziemnego.

Należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe na każde mieszkanie oraz dodatkowo co najmniej dwa miejsca postojowe do obsługi punktu przyjęć lekarskich. Jeżeli ostateczna decyzja o warunkach zabudowy lub obowiązujące przepisy będą wymagały większej liczby miejsc, należy przyjąć tę większą liczbę. W ramach parkingu należy zapewnić wymaganą liczbę miejsc dla osób z niepełnosprawnościami.

W pierwszej kolejności Wykonawca przeanalizuje możliwość zlokalizowania wszystkich wymaganych miejsc postojowych na powierzchni terenu, z zachowaniem wymagań dotyczących odległości, dojazdów, dostępności, ochrony przeciwpożarowej i pozostałych parametrów zagospodarowania terenu.

Jeżeli będzie to możliwe, dopuszcza się rezygnację z garażu podziemnego. W przeciwnym przypadku Wykonawca przedstawi rozwiązanie obejmujące garaż dla brakującej liczby miejsc, wraz z uzasadnieniem, szacunkowym kosztem wykonania i oceną kosztów eksploatacji. Rozwiązanie będzie podlegało uzgodnieniu z Zamawiającym.

Niezależnie od lokalizacji parkingu Zamawiający wymaga kondygnacji podziemnej umożliwiającej organizację MDS dla mieszkańców budynku. Rezygnacja z garażu nie oznacza rezygnacji z tej kondygnacji.

Wykonawca określi pojemność MDS oraz wymagane rozwiązania konstrukcyjne, instalacyjne i funkcjonalne zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony ludności i obrony cywilnej.

Dokumentacja powinna wskazywać powierzchnię przeznaczoną na MDS, sposób jej użytkowania w zwykłych warunkach oraz czynności niezbędne do przygotowania do funkcji ochronnej.

Garaż, jeżeli zostanie przyjęty, musi zapewniać bezpieczny wjazd, manewrowanie, parkowanie i komunikację z częścią mieszkalną oraz spełniać wymagania dotyczące dostępności, wentylacji, odwodnienia, ochrony przed napływem wód, ochrony przeciwpożarowej i ewakuacji. Rozwiązania te należy skoordynować z funkcją MDS.

Cena ofertowa powinna obejmować analizę parkingu naziemnego, projekt kondygnacji podziemnej umożliwiającej organizację MDS oraz projekt garażu lub inną funkcję ustaloną Zamawiającym, jeżeli zostanie przyjęty w zatwierdzonej koncepcji.

Pytanie dotyczące efektywności energetycznej. Czy projektowany budynek ma spełniać wymagania obowiązujące, czy podwyższone?

Odpowiedź:

Zamawiający wymaga podwyższonego standardu energetycznego części mieszkalnej. Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP dla tej części nie może przekraczać 52 kWh/(m²·rok). Zaleca się przyjęcie celu projektowego nie wyższego niż 50 kWh/(m²·rok).

Część usługowa przeznaczona na punkt przyjęć lekarskich musi spełniać wymagania energetyczne właściwe dla jej funkcji. Instalacje powinny umożliwiać niezależne sterowanie ogrzewaniem i wentylacją, odpowiednio do okresowego użytkowania punktu, z zachowaniem wymaganych warunków także poza godzinami przyjęć.

Dokumentacja powinna przedstawiać obliczenia charakterystyki energetycznej części mieszkalnej, części usługowej i całego budynku.

Na etapie koncepcji Wykonawca przedstawi porównanie dostępnych technicznie rozwiązań zaopatrzenia w ciepło i ciepłą wodę użytkową, wentylacji oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Porównanie powinno uwzględniać osiągnięty standard energetyczny, koszty inwestycyjne i przewidywane koszty eksploatacji. Wybór rozwiązania nastąpi w uzgodnieniu z Zamawiającym.

Gmina Świeszyno zamierza ubiegać się o środki zewnętrzne na realizację inwestycji, w szczególności o bezzwrotne wsparcie budownictwa mieszkaniowego ze środków Funduszu Doplát, obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dokumentacja powinna umożliwiać wyodrębnienie części mieszkalnej i usługowej oraz przypisanych im kosztów.

Ponadto wykonana dokumentacja projektowa musi spełniać wymagania określone w regulaminie ww. programu „Doplát”, obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Przyjęty standard energetyczny nie przesądza o uzyskaniu wsparcia ani o kwalifikowalności kosztów części usługowej. Osiągnięcie wymaganego EP nie zwalnia z obowiązku spełnienia pozostałych wymagań dotyczących izolacyjności cieplnej przegród i sprawności instalacji.

Powyższe wymagania należy uwzględnić w cenie ofertowej.

Postanowienie końcowe

Powyższe wyjaśnienia stanowią integralną część dokumentacji postępowania i należy je uwzględnić przy przygotowaniu oferty oraz realizacji zamówienia. Odpowiadające im zmiany należy uwzględnić w opisie przedmiotu zamówienia i projekcie umowy.

MAREK
BRZOSTKO

Elektronicznie podpisane
przez MAREK BRZOSTKO
Data: 2026.10.02 11:34:27
+02'00'