



SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. z siedzibą
w Lublińcu
ul. Paderewskiego 9, 42-700 Lubliniec
biuro@simslaskpolnoc.pl
tel. +48 34 340 13 11

Lubliniec, 14.10.2026 r.

Znak sprawy: PZP.271.2.5.2026

**Uczestnicy postępowania prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji
o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest:**

**Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej polegającej na budowie
dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych dwuklatkowych wraz z niezbędną
infrastrukturą techniczną w miejscowości Woźniki**

WYJAŚNIENIE Nr 1 treści SWZ

W związku z pytaniami do specyfikacji warunków zamówienia złożonymi przez Wykonawców, działając w imieniu Zamawiającego, na podstawie **art. 284 ust. 2** ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793), wyjaśniam co następuje:

Pytanie nr 1

Czy Zamawiający posiada autorskie prawa majątkowe oraz prawa zależne do koncepcji architektoniczno-budowlanej opracowanej przez PRIMTECH Szymon Kita, uprawniające do jej opracowania i modyfikacji przez Wykonawcę? Wnosimy o potwierdzenie tego faktu oraz o wyłączenie odpowiedzialności Wykonawcy z § 8 ust. 7, 16 i 17 projektu umowy w zakresie, w jakim dokumentacja stanowi opracowanie tej koncepcji.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że posiada autorskie prawa majątkowe oraz prawa zależne do udostępnionej koncepcji architektoniczno-budowlanej uprawniające do jej opracowania i modyfikacji przez Wykonawcę.

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę wnioskowanych zapisów umowy.

Pytanie nr 2

Udostępniona koncepcja obejmuje 5 budynków (110 mieszkań) na całej działce nr 8/12, natomiast zamówienie obejmuje 2 budynki (1A-1B, 2A-2B). Czy projekt zagospodarowania terenu oraz wnioski o pozwolenie na budowę mają obejmować całą działkę, czy wyłącznie jej część? Czy Zamawiający przewiduje podział działki lub etapowanie inwestycji, a jeśli tak – czy czynności te należą do zakresu Wykonawcy?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, iż przewiduje realizację zadania obejmującego dwa budynki mieszkalne wielorodzinne dwuklatkowe (łącznie 44 mieszkania), parking od strony południowo-wschodniej oraz południowo-zachodniej wraz z ciągiem pieszo-jezdnym – droga p.poż. Obszar: zgodnie z załącznikiem 1_PZT MIESZKANIÓWKA-WOŹNIKI.

Zamawiający nie przewiduje podziału działki.

Pytanie nr 3

Czy drogi oznaczone w MPZP symbolami 6B-KDW, 7B-KDW i 9B-KDW istnieją, kto jest ich właścicielem i czy mogą stanowić obsługę komunikacyjną inwestycji? Czy obsługa komunikacyjna ma odbywać się wyłącznie z ul. 3 Maja?



SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. z siedzibą
w Lublińcu
ul. Paderewskiego 9, 42-700 Lubliniec
biuro@simslaskpolnoc.pl
tel. +48 34 340 13 11

Odpowiedź:

Działka posiada bezpośredni dostęp do działki drogowej nr 165 tj. drogi publicznej 3-go /Maja. Zamawiający jest właścicielem działki o nr 8/11 (nowy numer działki 155) i symbolu 7B-KDW oraz działki nr 8/14 (nowy nr działki 158) i symbolu 9B-KDW z przeznaczeniem, na drogi które należy ująć w dokumentacji projektowej.

Obsługa komunikacyjna projektowanej Inwestycji winna odbywać się przez działki drogowe objęte dokumentacją projektową.

Pytanie nr 4

Prosimy o wskazanie właściwego symbolu przeznaczenia terenu w MPZP – § 2 ust. 3 pkt 1 projektu umowy wskazuje „17MWU”, a udostępniona koncepcja „3B-MU” – oraz właściwej daty uchwały nr 359/XXXV/2022 Rady Miejskiej w Woźnikach (16 lipca 2022 r. w SWZ, 6 lipca 2022 r. w koncepcji).

Odpowiedź:

Poprawny symbol terenu objętego inwestycją: 3B-MU na którym obowiązuje uchwała 359/XXXV/2022 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 6 lipca 2022 r.

Poprawiony projekt umowy Zamawiający udostępnia w pliku: Projekt umowy poprawiony.pdf

Pytanie nr 5

Czy wymóg uzgadniania zmian z Wojewódzkim Opolskim Konserwatorem Zabytków (§ 4 ust. 2 lit. e projektu umowy) stanowi omyłkę, skoro inwestycja położona jest w województwie śląskim, a koncepcja wskazuje, że teren znajduje się poza obszarami ochrony konserwatorskiej? Wnosimy o usunięcie tego zapisu.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że wymóg uzgadniania zmian z Wojewódzkim Opolskim Konserwatorem Zabytków stanowi omyłkę, wobec powyższego Zamawiający dokonuje wykreślenia (§ 4 ust. 2 lit. e projektu umowy).

Poprawiony projekt umowy Zamawiający udostępnia w pliku: Projekt umowy poprawiony.pdf

Pytanie nr 6

Czy Zamawiający posiada i udostępni Wykonawcy: mapę do celów projektowych, wypis i wyrys z MPZP, warunki przyłączenia do sieci, inwentaryzację zieleni lub inne opracowania dotyczące działki nr 8/12?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż Wykonawca jest zobowiązany pozyskać wszystkie materiały niezbędne do realizacji przedmiotu umowy na swój koszt zgodnie z zapisem § 7 ust. 4 umowy.

Pytanie nr 7

W którym etapie (§ 2 ust. 5 projektu umowy), w jakim terminie i w ramach której transzy wynagrodzenia (§ 7 ust. 7) mają zostać przekazane projekty techniczne, projekty wykonawcze, przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie oraz STWiORB?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż Wykonawca jest zobowiązany przekazać projekty techniczne, projekty wykonawcze, przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie oraz STWiORB w ramach Etapu 4.



SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. z siedzibą
w Lublińcu
ul. Paderewskiego 9, 42-700 Lubliniec
biuro@simslaskpolnoc.pl
tel. +48 34 340 13 11

Pytanie nr 8

Czy wymóg wykonania „wizualizacji każdego mieszkania” w ramach projektu aranżacji wnętrz oznacza wizualizację każdego z 44 lokali, czy każdego typu mieszkania? Ile scen obejmuje wizualizacja jednego lokalu?

Odpowiedź:

Wymóg wykonania wizualizacji mieszkania obejmuje każde mieszkanie osobno, tj. 44 mieszkania (44 karty mieszkań). Zamawiający wymaga wykonania minimum 3 scen dla każdego mieszkania (pokój, kuchnia, łazienka).

Pytanie nr 9

Czy wskazana liczba ok. 86 miejsc postojowych wynika ze wskaźnika określonego w MPZP? Czy Zamawiający dopuszcza liczbę miejsc postojowych wynikającą wprost z ustaleń MPZP?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż wskazana liczba miejsc postojowych nie wynika ze wskaźnika określonego w MPZP.

Zamawiający wymaga jednak, aby zaprojektować 86 miejsc postojowych z uwzględnieniem załącznika nr 1 „PZT MIESZKANIÓWKA – WOŹNIKI do Koncepcji do aktualizacji

Pytanie nr 10

Czy w Woźnikach istnieje sieć ciepłownicza z technicznymi możliwościami przyłączenia działki nr 8/12? Czy Zamawiający ma preferencje co do źródła ciepła (pompa ciepła, sieć ciepłownicza, gaz)?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż Wykonawca, na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, zobowiązany jest do przeanalizowania wszystkich możliwości przyłączenia planowanych budynków wielorodzinnych do istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci gazowej oraz ciepłowniczej.

Ponadto Wykonawca powinien zaproponować optymalne pod względem ekonomicznym źródło ciepła dla budynków, uwzględniając analizę kosztów wykonania instalacji oraz jej późniejszej eksploatacji. Przyjęte rozwiązanie powinno zapewniać osiągnięcie wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną na poziomie $EP \leq 52 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$.

Pytanie nr 11

Czy w ramach Etapu 2 Zamawiający dopuszcza zakres badań geotechnicznych dobrany przez projektanta do ustalonej kategorii geotechnicznej obiektu, zamiast obligatoryjnego wykonania wszystkich badań wymienionych w § 2 ust. 5 pkt 2 projektu umowy (w szczególności CPTU, SDMT oraz badań zanieczyszczenia gruntu)?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że dopuszcza wykonanie minimalnego zakresu badań geotechnicznych, określonego przez Wykonawcę jako niezbędny do ustalenia warunków gruntowo-wodnych na terenie objętym inwestycją.

Pytanie nr 12

Ile konsultacji społecznych oraz spotkań, o których mowa w § 2 ust. 14 i 17 projektu umowy, obejmuje wynagrodzenie ryczałtowe?



SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. z siedzibą
w Lublińcu
ul. Paderewskiego 9, 42-700 Lubliniec
biuro@simslaskpolnoc.pl
tel. +48 34 340 13 11

Odpowiedź:

Zamawiający przewiduje 2 spotkania/konsultacje społeczne.

Pytanie nr 13

Jakiego zakresu informacji wymaga Zamawiający w „wykazie produktów ICT, usług ICT oraz procesów ICT” (§ 6 ust. 7 projektu umowy) w przypadku usługi projektowej? Czy wystarczające jest wskazanie stosowanego oprogramowania CAD i kosztorysowego?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż Wykonawca winien wskazać wszystkie produkty ICT, usługi ICT oraz procesy ICT, z których korzysta i którymi dysponuje.

ICT (z ang. *Information and Communication Technologies* – Technologie informacyjno-komunikacyjne) odnosi się do produktów, usług oraz procesów związanych z sieciami i systemami informatycznymi, a także do nowych obowiązkowych wymogów cyberbezpieczeństwa.

Zgodnie z nowelizacją ustawy Prawo zamówień publicznych od 3 kwietnia 2026 r. pojęcia te oznaczają m.in. element sieci lub systemów informatycznych (produkt ICT), usługę przetwarzania informacji (usługa ICT) oraz czynności związane z ich projektowaniem lub utrzymaniem (proces ICT).

Pytanie nr 14

Wnosimy o zmianę opisu Etapu 4 z „uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę” na „uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę” oraz o liczenie terminu Etapu 4 do dnia złożenia kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę. Czas procedowania wniosku przez organ administracji architektoniczno-budowlanej pozostaje poza kontrolą Wykonawcy.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż nie wyraża zgody na zmianę wnioskowanego zapisu umowy.

Pytanie nr 15

Wnosimy o zmianę § 3 ust. 4 projektu umowy w ten sposób, że terminy realizacji „ulegają przedłużeniu” (zamiast „mogą ulec zmianie”) o czas opóźnień spowodowanych przez organy administracji, gestorów sieci oraz Zamawiającego, w tym o czas odbioru poszczególnych etapów i wyboru wariantu koncepcji.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż nie wyraża zgody na zmianę wnioskowanego zapisu umowy.

Pytanie nr 16

Czy termin 8 miesięcy od zawarcia umowy oraz termin 31.07.2027 r. obejmują czas odbioru poszczególnych etapów przez Zamawiającego (do 14 dni dla każdego etapu, § 6 ust. 6)? Suma terminów etapów 1–4 wynosi 30 tygodni, a wraz z czasem odbiorów ok. 36 tygodni. Wnosimy o wydłużenie terminu lub o zapis, że czas odbioru przez Zamawiającego nie wlicza się do terminów etapów.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż nie wyraża zgody na zmianę wnioskowanego zapisu umowy.

Wskazany przez Zamawiającego termin 31.07.2026 r. to maksymalny wymagany termin realizacji zamówienia.



SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. z siedzibą
w Lublińcu
ul. Paderewskiego 9, 42-700 Lubliniec
biuro@simslaskpolnoc.pl
tel. +48 34 340 13 11

Pytanie nr 17

Czy wszystkie faktury, w tym za Etap 1, są uzależnione od uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę (§ 7 ust. 6 projektu umowy)? Wnosimy o potwierdzenie, że płatności następują zgodnie z transzami określonymi w § 7 ust. 7.

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza, iż dopuszcza płatności częściowe, za wykonanie poszczególnych etapów zgodnie z zapisami § 7 ust. 7 umowy.

Pytanie nr 18

Wnosimy o rozliczanie wynagrodzenia za nadzór autorski (Etap 5) w transzach kwartalnych lub za każdy pobyt na budowie. Prosimy o wskazanie, jakie wynagrodzenie przysługuje Wykonawcy za Etap 5, jeżeli roboty budowlane nie rozpoczną się w terminie 12 miesięcy od uzyskania pozwolenia na budowę albo Zamawiający ograniczy zakres umowy na podstawie § 9 ust. 6.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż nie wyraża zgody na zmianę wnioskowanego zapisu umowy.

Zamawiający wyjaśnia, iż nie przewiduje zmiany wysokości wynagrodzenia za Etap 5 w przypadku, gdy roboty budowlane rozpoczną się po upływie 12 miesięcy od uzyskania pozwolenia na budowę.

W przypadku ograniczenia zakresu umowy na podstawie § 9 ust. 6 umowy, Zamawiający wyjaśnia, iż wynagrodzenie przysługujące za Etap 5, będzie wyliczone od łącznej wartości umowy określonej w § 7 ust. 1 umowy w brzmieniu pierwotnym.

Pytanie nr 19

Wnosimy o naliczanie kar umownych za zwłokę (§ 13 ust. 1 pkt 1–4 projektu umowy) od wynagrodzenia brutto za dany etap, a nie od całkowitego wynagrodzenia, oraz o obniżenie łącznego limitu kar umownych z 35% do 20% wynagrodzenia brutto.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, iż nie wyraża zgody na zmianę wnioskowanego zapisu umowy.

Pytanie nr 20

Wnosimy o określenie okresu rękojmi i gwarancji w § 11 projektu umowy wprost w miesiącach (np. 36 miesięcy od odbioru końcowego dokumentacji). Rozdział II pkt 1 ppkt 4 SWZ wskazuje „Gwarancja i rękojnia – nie dotyczy”, natomiast projekt umowy wiąże okres odpowiedzialności z nieokreślonym terminem rękojmi i gwarancji na roboty budowlane.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że wymaga udzielenia gwarancji i rękojmi na okres pełnienia nadzoru autorskiego. Szczegółowe zasady dotyczące gwarancji i rękojmi zostały opisane w projekcie umowy, stanowiącej załącznik nr 7 do SWZ.

Wobec powyższego, Zamawiający dokonuje modyfikacji zapisów w rozdziale II ust. 1 pkt 4 SWZ, poprzez wprowadzenie zapisu: „Zamawiający wymaga udzielenia gwarancji i rękojmi na okres pełnienia nadzoru autorskiego. Szczegółowe zasady dotyczące gwarancji i rękojmi zostały opisane w projekcie umowy, stanowiącej załącznik nr 7 do SWZ”.

Szczegóły modyfikacji zawiera plik: Modyfikacja treści SWZ nr 1.



SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. z siedzibą
w Lublińcu
ul. Paderewskiego 9, 42-700 Lubliniec
biuro@simslaskpolnoc.pl
tel. +48 34 340 13 11

Pytanie nr 21

Czy w przypadku nagłych zdarzeń w ramach nadzoru autorskiego (§ 11 ust. 14 pkt 6 projektu umowy) Zamawiający dopuszcza stawiennictwo na budowie w terminie 2 dni roboczych oraz reprezentację Wykonawcy przez projektanta branży, której zdarzenie dotyczy?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że nie wyraża zgody na zmianę zapisów umowy poprzez dopuszczenie stawiennictwa w terminie 2 dni roboczych. Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe zapisy umowne.

Zamawiający dopuszcza reprezentację Wykonawcy przez projektanta branży, której zdarzenie dotyczy.

Pytanie nr 22

Czy w kryterium „Doświadczenie kluczowego personelu Wykonawcy” ocenie podlega doświadczenie z ostatnich 3 lat (Rozdział III pkt 5.2 SWZ oraz ogłoszenie), czy z ostatnich 5 lat (pkt 6 Formularza ofertowego)? Wnosimy o ujednolicenie treści Formularza ofertowego.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że dokonał modyfikacji treści SWZ i wprowadził zmianę dotyczącą wymaganego Doświadczenia kluczowego personelu Wykonawcy w okresie pięciu lat, a nie jak wskazano pierwotnie trzech lat.

Szczegóły modyfikacji zawiera plik: Modyfikacja treści SWZ nr 1.

Pytanie nr 23

Czy warunek udziału w postępowaniu wymaga dysponowania projektantem branży konstrukcyjno-budowlanej, o którym mowa w § 12 ust. 1 pkt 7 projektu umowy, skoro Rozdział II pkt 7 SWZ nie przewiduje takiej osoby? Prosimy również o ujednolicenie zakresu uprawnień projektanta branży sanitarnej (SWZ: bez „wentylacyjnych”; § 4 ust. 5 pkt 2 umowy: z „wentylacyjnymi”).

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że dokonał stosownej modyfikacji treści SWZ w tym zakresie.

Szczegóły modyfikacji zawiera plik: Modyfikacja treści SWZ nr 1.

Powyższe informacje należy traktować jako integralną część SWZ.

Jednocześnie informuję, że zmianie ulega termin składania i otwarcia ofert.

Nowy termin składania ofert Zamawiający wyznacza na dzień 19.10.2026 r. na godz. 10:00, zaś termin otwarcia ofert na dzień 19.10.2026 r. godz. 10:30.

Józef
Aleksander
Korpak

Elektronicznie
podpisany przez Józef
Aleksander Korpak
Data: 2026.10.14
13:52:46 +02'00'

PREZES ZARZĄDU
/-/
Józef Korpak