

POWIAT LESKI

Lesko, 27 lutego 2026 r.

ul. Rynek 1, 38-600 Lesko

Numer referencyjny: **IN.272.1.2.2026**

- wszyscy Wykonawcy -

Dotyczy: Postępowania przetargowego o zamówienie publiczne prowadzonego w trybie podstawowym na realizację zadania: **Wykonanie dokumentacji projektowej dla zadania pn.: Przebudowa zabytkowego Zamku Kmitów w Lesku.**

WYJAŚNIENIA I ZMIANA TREŚCI SWZ (2)

A. Zamawiający – Powiat Leski, na podstawie art. 284 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą Pzp”, **dokонуje wyjaśnień poprzez udzielenie odpowiedzi na złożone we wniosku zapytanie do treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) bez ujawniania jego źródła:**

Pytania z dnia 25 lutego 2026 r.:

Pytanie nr 1:

1. Czy przedmiotem zamówienia objęte są tylko i wyłącznie zakresy opisane w pkt. 3.3 SWZ, tj. opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla:

- a. wymiany pokrycia dachowego wraz z wymianą uszkodzonych krokwi,
- b. wymiany starej stolarki okiennej i drzwiowej,
- c. przebudowy kotłowni wraz z wymianą instalacji c.o.,
- d. wymiany instalacji elektrycznej,
- e. robót towarzyszących związanych z realizacją robót budowlanych i instalacyjnych objętych dokumentacją projektową dla zakresu j.w,

oraz opracowanie programu prac konserwatorskich (o ile będzie wymagane dla zakresów robót j.w.) ?

Odpowiedz:

Zadanie przewiduje wykonanie pełnej dokumentacji projektowej – projektu architektoniczno-budowlanego, projektów technicznych i wykonawczych we wszystkich niezbędnych branżach, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, przedmiaru robót oraz kosztorysu inwestorskiego sporządzonego metodą szczegółową w formacie ATH i PDF, a także dokumentacji konserwatorskiej dla zabytkowego Zamku Kmitów z XVI wieku w wymienionym poniżej zakresie. Opracowanie będzie obejmować wszystkie niezbędne

branże wraz z uzyskaniem niezbędnych decyzji Konserwatora Zabytków na wykonanie wszystkich robót budowlanych oraz prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Przewidywane jest opracowanie dokumentacji budowlanej obejmującej: wymianę pokrycia dachowego wraz z wymianą uszkodzonych krokwi oraz innych niezbędnych do wymiany elementów drewnianych dachu, wymiana starej stolarki okiennej i drzwiowej, przebudowę kotłowni – remont pomieszczeń kotłowni, wymiana kotłów CO wraz z wymianą instalacji centralnego ogrzewania w całym obiekcie, wymianę instalacji elektrycznej w zamku oraz roboty towarzyszące z tym związane. Ponadto należy opracować program prac konserwatorskich (jeżeli będzie wymagany) oraz uzyskać decyzję Konserwatora Zabytków na powyższy zakres robót. Przedmiotem zamówienia objęte

a)-wymiany pokrycia dachowego wraz z wymianą uszkodzonych krokwi oraz innych niezbędnych do wymiany elementów drewnianych dachu,

- wymiany rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich

- remontu kominów

- wymiany instalacji odgromowej

b) wymiany starej stolarki drzwiowej i okiennej wraz z parapetami i kratami (tam gdzie występują) oraz uzupełnienie tynków po wymianie stolarki i malowanie

c) przebudowy kotłowni – remont pomieszczeń kotłowni, wymiana kotłów CO wraz z niezbędną armaturą, wymiany instalacji centralnego ogrzewania w całym obiekcie z podziałem na dwa obiegi grzewcze (część hotelowa i muzealna)

d) wymiany instalacji elektrycznej w zakresie wszystkich obwodów oświetlenia, wszystkich obwodów gniazd, obwodów siłowych (np. kuchnia), wykonaniem odrębnych WLZ i nowych tablic bezpiecznikowych z podziałem na kondygnacje i skrzydła budynku oraz kuchni i kotłownie, wymiany opraw oświetleniowych oraz osprzętu elektrycznego, system sygnalizacji pożaru SSP, przystosowanie instalacji do awaryjnego zasilania np. z agregatu prądotwórczego oraz dobór mocy agregatu (agregatów) do obsługi obiektu

e) robót towarzyszących związanych z realizacją robót budowlanych – wszelkie niezbędne przekucia, bruzdowania, przewierty oraz uzupełnienia tynków po przekuciach i malowanie pomieszczeń

Pytanie nr 2:

2. Jakie konkretne instalacje elektryczne wchodzi w zakres przedmiotu zamówienia ? Proszę o ich literalne wyszczególnienie w celu jednoznacznego określenia zakresu robót do wykonania (dotyczy wszystkich instalacji elektrycznych silnoprądowych i słaboprądowych).

Odpowiedz:

Zakres robót do wykonania w zakresie instalacji elektrycznej :

- wymiana instalacji elektrycznej wszystkich obwodów oświetlenia,
- wymiana instalacji elektrycznej wszystkich obwodów gniazd,
- wymiana instalacji elektrycznej w zakresie obwodów siłowych
- wymiana opraw oświetleniowych oraz osprzętu elektrycznego
- wykonanie odrębnych WLZ i nowych tablic bezpiecznikowych z podziałem na kondygnacje i skrzydła budynku oraz kuchni i kotłownie,
- wykonanie instalacji oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
- montaż opraw oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
- montaż systemu sygnalizacji pożaru system SSP
- przystosowanie instalacji do awaryjnego zasilania np. z agregatu prądotwórczego oraz dobór mocy agregatu (agregatów) do obsługi obiektu
- remont pomieszczeń rozdzielni głównej RK
- montaż certyfikowanego przeciwpożarowego wyłącznika prądu

Pytanie nr 3:

3. Czy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia ulec ma zmianie układ funkcjonalny obiektu, a jeżeli tak to w jakim zakresie ?

Odpowiedz:

Układ funkcjonalny obiektu nie ulega zmianie.

Pytanie nr 4:

4. Jaki jest aktualny sposób użytkowania obiektu i jaki ma być po projektowanej przebudowie ?

Odpowiedz:

Zarówno przed przebudową jak i po przebudowie układ funkcjonalny nie ulega zmianie. Obiekt obejmuje część hotelową i gastronomiczną

Pytanie nr 5:

5. Jeżeli planowana przebudowa ma prowadzić do zmiany układu funkcjonalnego i/lub zmiany sposobu użytkowania obiektu, to czy na te potrzeby Zamawiający posiada aktualne ekspertyzy techniczne, o których mowa w § 3a (w powiązaniu z § 4) oraz w § 206 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ?

Odpowiedz:

Planowana przebudowa nie prowadzi do zmiany sposobu użytkowania obiektu.

Pytanie nr 6:

6. Czy załączona do materiałów przetargowych inwentaryzacja ma stanowić podstawę prowadzenia prac projektowych, czy wymaga uprzedniej weryfikacji ze strony Wykonawcy ?

Odpowiedz:

Załączona inwentaryzacja jest materiałem pomocniczym, wymaga się uprzedniej weryfikacji ze strony Wykonawcy.

Pytanie nr 7:

W związku z tym, że w

Rozdział 6

INFORMACJE O WARUNKACH UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

6.1.3. sytuacji ekonomicznej lub finansowej;

Zamawiający wymaga, aby wykonawca posiadał ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż 1000 000,00 zł.”

uprzejmie proszę o wyjaśnienie przyczyn i podanie podstaw prawnych wystosowanych wymagań bardzo wysokiego ubezpieczenia nieracjonalnego do zamówienia i jej wartości oraz wyrażenia woli możliwości zmniejszenia tej wartości do standardowej np. 200 000,0 tys. pln nie budzącej wątpliwości zachowania zasad uczciwej konkurencyjności dla wszystkich potencjalnych oferentów?

Odpowiedz:

Zamawiający działając na podstawie art. 112 ust. 1 w zw. z art. 112 ust. 2 pkt 3 oraz art. 115 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych informuje, że określenie warunku udziału w postępowaniu w zakresie sytuacji

ekonomicznej i finansowej, polegającego na obowiązku posiadania ubezpieczenia OC na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż 1 000 000,00 zł, jest uzasadnione charakterem i zakresem przedmiotu zamówienia.

Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie dokumentacji projektowej dotyczącej budynku zabytkowego. W ocenie Zamawiającego, przy tego rodzaju zamówieniach dopuszczalne jest odniesienie wysokości sumy gwarancyjnej do wartości planowanej inwestycji, a nie wyłącznie do wysokości wynagrodzenia projektanta.

Zgodnie z art. 471 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkodę wynikłą z nienależytego wykonania zobowiązania. W przypadku dokumentacji projektowej szkoda może obejmować koszty robót zamiennych, naprawczych, opóźnień oraz inne skutki finansowe wad dokumentacji, których wartość może odpowiadać wartości robót realizowanych na jej podstawie.

W odniesieniu do obiektu zabytkowego należy dodatkowo uwzględnić podwyższone ryzyko związane z wymogami konserwatorskimi, specjalistycznymi rozwiązaniami technicznymi oraz możliwością wstrzymania robót w przypadku ujawnienia wad projektu.

Mając powyższe na uwadze, Zamawiający uznaje, że określona suma gwarancyjna pozostaje w adekwatnym związku z przedmiotem zamówienia oraz potencjalnym ryzykiem odpowiedzialności, a tym samym spełnia wymóg proporcjonalności określony w art. 112 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.

Zamawiający nie przewiduje zmiany wysokości wymaganej sumy gwarancyjnej

B. Zamawiający, działając na podstawie art. 286 ust. 3 ustawy Pzp, przedłuża termin składania ofert, tym samym ulegają zmianie zapisy dotyczące terminów, określone w rozdziale 14 i 15 SWZ, a mianowicie:

w rozdziale 14 SWZ przed zmianą jest:

14.1. Termin składania ofert: 5 marca 2026 r. godz. 10:00.

14.2. Termin otwarcia ofert: 5 marca 2024 r. godz. 12:00.

w rozdziale 14 SWZ po zmianie jest:

14.1. Termin składania ofert: 10 marca 2026 r. godz. 10:00.

14.2. Termin otwarcia ofert: 10 marca 2026 r. godz. 12:00.

w rozdziale 15 SWZ przed zmianą jest:

15.1. Wykonawca jest związany ofertą do dnia 3 kwietnia 2026 r.

w rozdziale 15 SWZ po zmianie jest:

15.1. Wykonawca jest związany ofertą do dnia 8 kwietnia 2026 r.

B. Powyższa zmiana treści SWZ powoduje zmianę treści ogłoszenia o zamówieniu nr [Ogłoszenie nr 2026/BZP 00124479/01 z dnia 2026-02-23](#)

C. Zamawiający informuje, że powyższe pytania oraz odpowiedzi na nie stają się integralną częścią SWZ i będą wiążące przy składaniu ofert.

D. Jednocześnie Zamawiający informuje, iż pozostała treść SWZ pozostaje bez zmian.

STAROSTA LESKI

.....
*(podpis Kierownika Zamawiającego
lub osoby upoważniona*