



Parafia Rzymskokatolicka Św. Rocha w Lipkowie
ul. Józefa Paschalisa Jakubowicza 120, 05-080 Lipków

Lipków, dnia 12 lipca 2024 roku

Dotyczy postępowania zakupowego nr 1/2024 z dnia 14.06.2024 r. pn.: „Prace remontowo-konserwatorskie XVIII-wiecznego Dworu w zespole dworsko-parkowym w Lipkowie ”

Parafia Rzymsko-Katolicka Św. Rocha w Lipkowie informuje, że w dniu 10.07.2024 r. w wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej wpłynęły pytania od Wykonawcy, poniżej przekazuję ich treść jak i odpowiedzi na nie.

Pytania z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 10.07.2024 r.

➤ **Pytanie 1:**

Z zakresu robót remontowych umieszczonych w opisie dokumentacji technicznej wynika, że prace budowlane należy wykonać w pomieszczeniach znajdujących się na kondygnacji piwnicy, parteru i poddasza. W załączonej dokumentacji nie ma rzutu piwnicy. Prosimy o udostępnienie rzutu piwnicy oraz przedmiaru z zakresem prac na kondygnacji. Czy może jest to błąd w opisie i w budynku występują tylko dwie kondygnacje i piwnice należy traktować jako parter?

Odpowiedź na pytanie 1:

W zakres przedmiotu zamówienia nie wchodzi prace w piwnicy. W konsekwencji nie uwzględniono tych prac w przedmiarze. W wyniku pytania rzut piwnicy został zamieszczony na stronie Zamawiającego pod adresem <https://www.swroch-lipkow.pl/aktualnosci/> oraz na stronie <https://starebabice.bip.net.pl/?c=267>.

➤ **Pytanie 2:**

Z opisu wynika, że w piwnicy należy wykonać uzupełnienie cegieł. Prosimy o informację ile tych cegieł należy wymienić, jaki jest rodzaj cegły oraz miejsce wymiany tych cegieł (posadzka, ściana, strop). Prace te nie uwzględnione są w przedmiarze. Czy może jest to błąd w opisie i w budynku nie ma piwnicy i prace te dotyczą kondygnacji parteru i poddasza?

Odpowiedź na pytanie 2:

Zgodnie z Przedmiarem w zakres przedmiotu zamówienia wchodzi wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, co oznacza, iż w wyniku demontażu i montażu nowej instalacji należy uzupełnić cegły w ilości niezbędnej dla przywrócenia wyjściowego stanu miejsca wymiany.

➤ **Pytanie 3:**

W opisie do projektu opisany jest remont przewodów kominowych. W przedmiarze prace te uwzględnione są dla kondygnacji parteru i poddasza. Czy w pomieszczeniach piwnicy również należy wykonywać takie prace? Brak informacji w projekcie, brak rzut oraz informacji w przedmiarze. Prosimy o sprostowanie. Czy może jest to błąd w opisie i w budynku nie ma piwnicy i prace te dotyczą tylko kondygnacji parteru i poddasza?

Odpowiedź na pytanie 3:

W pkt V.7 Zapytania ofertowego do zakresu prac zaliczono przemurowanie przewodów wentylacyjnych i kominów z cegieł. W związku z nieszczelnością przewodów wentylacyjnych i spalinowych należy je wymienić na nowe wraz z włączeniem do nich wentylacji z pomieszczeń i przewodów z kotła oraz wykonać naprawę komina (ubytki cegieł, przemurowanie) związaną z przeprowadzeniem ww. robót. Zgodnie z przedmiarem przemurowanie przewodów wentylacyjnych i kominów z cegieł należy wykonać na parterze i na piętrze.

➤ **Pytania 4,5,6:**

4. Z przedmiaru wynika, że na kondygnacji parteru należy zdemontować 5 sztuk drzwi dwuskrzydłowych i poddać je renowacji. Z projektu wynika, że należy poddać renowacji trzy sztuki i dwie sztuki wymienić. Prosimy o informację, która wersja jest prawdziwa i uwzględnienie tego w przedmiarze.

5. Z przedmiaru wynika, że na kondygnacji parteru należy wstawić 7 sztuk drzwi jednoskrzydłowych. Z projektu wynika, że należy te drzwi wymienić co oznacza, że obecne drzwi należy zdemontować i zastąpić je nowymi. Prosimy o aktualizację przedmiaru o pozycję związaną z demontażem starych drzwi.

6. Z przedmiaru wynika, że na kondygnacji poddasza należy wstawić 7 sztuk drzwi jednoskrzydłowych. Z projektu wynika, że należy te drzwi wymienić co oznacza, że obecne drzwi należy zdemontować i zastąpić je nowymi. Prosimy o aktualizację przedmiaru

o pozycję związaną z demontażem starych drzwi. Dodatkowo w projekcie widnieje informacja, że takich drzwi do wymiany jest 9 sztuk a nie 7 a jak w przedmiarze

Odpowiedź na pytanie 4,5,6:

Aktualnym dokumentem obowiązującym w ramach niniejszego zamówienia i przedstawiającym faktyczny zakres prac do wykonania jest dokumentacja projektowa pn. "Uszczegółowienia zakresu opracowania projektu remontu dworu plebanii dotyczące prac wewnętrznych oraz drenażu wokół budynku wraz ze studzienkami chłonnymi", która w pkt pn. „Stolarka drzwiowa” (str. 7) przedstawia faktyczne ilości drzwi.

➤ **Pytanie 7:**

W projekcie opisane jest, że nad każdymi drzwiami należy wykonać nowe nadproża. Brak takich informacji w przedmiarze. Prosimy o aktualizację przedmiaru o pozycje związane z wykonaniem nowych nadproży.

Odpowiedź na pytanie 7:

Opis planowanych prac zawarty jest zarówno w dokumentacji projektowej jak i w przedmiarze, w związku z czym należy wykonać roboty określone w/w wymienionych dokumentach.

➤ **Pytanie 8:**

Co autor projektu ma na myśli "Wykonanie wentylacji pomieszczeń". Czy dotyczy się to przemurowania kanałów kominów i zapewnieniu drożności wentylacji grawitacyjnej czy należy wykonać wentylację mechaniczną w obiekcie. Prosimy o informację.

Odpowiedź na pytanie 8:

W związku z nieuszczelnnością przewodów wentylacyjnych i spalinowych należy je wymienić na nowe wraz z włączeniem do nich pomieszczeń - wentylacja mechaniczna. Należy również w tym zakresie uwzględnić odpowiedź na pytanie 3.

➤ **Pytanie 9:**

W zakresie robót w dokumentacji projektowej jest informacja o remoncie schodów. Nie ma żadnych informacji jaki jest zakres tego remontu, jaki jest obecnie materiał na schodach. Prosimy o uściślenie i uzupełnienie przedmiaru o zakres robót.

Odpowiedź na pytanie 9:

W zakresie remontu schodów należy wykonać ich czyszczenie, wyrównanie powierzchni i ułożenie nawierzchni z okładziny trudnościaralnej (kamień, gres). Należy wykonać nową balustradę drewnianą metodą odtworzeniową. Schody w całości są betonowe.

➤ **Pytanie 10:**

W dokumentacji projektowej jest zapisane, że warstwy posadzkowe należy wykonać wg. rysunków architektonicznych. W dokumentacji brak przekroju przez stropy i posadzki kondygnacji co uniemożliwia prawidłowe uwzględnienie w ofercie takowych warstw. W zakresie robót remontowych jest tylko zapis o wykonaniu izolacji przeciwwilgociowych parteru, wykonaniu izolacji przeciwwilgociowych i przeciwwodnych piwnicy, wykonanie izolacji termicznej stropów i zadaszeń, wykonaniu podłóg z terakoty co jest niezgodne z rzutami kondygnacyjnymi na których w większości pomieszczeń widnieje klepka. W przedmiarach jest informacja, że na parterze należy rozebrać posadzkę z deszczułki, skuć starą szlichtę, wykonać wykopy, oczyścić ściany fundamentowe, wykonać izolację pionową, wykonać chudy beton, wykonać izolację przeciwwodną z papy, wykonać izolację przeciwwilgociową z folii, (brak jakiegokolwiek izolacji termicznej w przedmiarze i projekcie), wykonać warstwy wyrównawcze z betonu dozbroyone siatką. Brak w przedmiarze parteru pozycji związanych z układaniem nowych warstw podłogowych z terakoty i klepki. Na kondygnacji poddasza w przedmiarze nie ma żadnych pozycji związanych z demontażem warstw posadzkowych, wykonaniem warstw termicznych oraz nie ma pozycji związanych z układaniem nowych warstw podłogowych z terakoty i klepki. Widnieją tylko pozycje związane z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowych z folii i wykonaniu warstw szlichty zbrojonej. Prosimy o przesłanie przekrojów przez budynek określających warstwy posadzkowe, stropowe i dachowe budynku lub określenie prawdziwego i prawidłowego zakresu prac dla warstw posadzkowych parteru i poddasza z uwzględnieniem ich w przedmiarze robót.

Odpowiedź na pytanie 10:

Posadzki w poziomie parteru - należy rozebrać posadzkę z deszczułki (klepka), skuć i usunąć starą gładź cementową, wykonać wykopy wzdłuż ścian, oczyścić ściany fundamentowe, wykonać izolację przeciwwilgociową pionową. W poziomie podłóg wykonać wylewkę z chudego betonu C8/10, wykonać izolację przeciwwilgociową/przeciwwodną, wykonać warstwy wyrównawcze z betonu dozbroyone siatką, izolację termiczną, folia do ogrzewania podłogowego, szlichta cementowa. Na wykonanych warstwach ułożyć wykładzinę terakotową. Zakres prac nie obejmuje poddasza.

➤ **Pytanie 11:**

Z opisu zakresu prac wynika, że należy wykonać izolację termiczną zadaszeń. Brak jakichkolwiek informacji co do warstw, materiału oraz dokładnego zakresu prac. Prosimy o informację jaki jest zakres prac.

Odpowiedź na pytanie 11:

W zakres przedmiotu zamówienia nie wchodzi izolacja termiczna zadaszeń.

➤ **Pytanie 12:**

Z projektu wynika, że w budynku należy wykonać tynki renowacyjne i tynki cementowo-wapienne, które należy wykonać nad tynkami renowacyjnymi. W przedmiarze wskazane są do wykonania tylko tynki renowacyjne i dodatkowo sztablatura. Czy na pewno Sztablatury są zakresem prac? Sztablatury są wykonywane z gipsów, a w dokumentacji nie ma nic na ten temat. Prosimy o dokładne określenie do jakiej wysokości należy wykonywać tynki renowacyjne i od jakiej cementowo-wapienne. Prosimy o aktualizację przedmiaru dla podanego zakresu prac.

Odpowiedź na pytanie 12:

Zamawiający ze względu na specyfikę obiektu oraz stan tynków nie może określić granicy pomiędzy tynkami renowacyjnymi, a cementowo-wapiennymi. Podczas prac będzie prowadzony nadzór WUOZ, który określi skalę zastosowania poszczególnych materiałów. Sztablatura dot. tynku trójwarstwowego obrzutka + narzut + gładź (jednolicie gładko zatarta).

➤ **Pytanie 13:**

W przedmiarze jest informacja, że w ofercie należy uwzględnić wykonanie projektów wykonawczych dla Instalacji C.O., dla instalacji wod-kan oraz dla instalacji elektrycznej. W załączonej dokumentacji są zawarte tylko pobiercze informacje. Czy nie posiadacie Państwo żadnej z tych dokumentacji?

Odpowiedź na pytanie 13:

Zamawiający w dokumentacji projektowej nie przewidywał szczegółowych rozwiązań w zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych. Rolą wykonawcy podczas szacowania swojej oferty oraz w trakcie robót jest dobór właściwej technologii i materiałów oraz wykonanie instalacji w niezbędnym zakresie.

➤ **Pytanie 14:**

W związku z bardzo dużymi niejasnościami, dużymi brakami w dokumentacji projektowej, różnicami w dokumentacji projektowej i przedmiarze oraz w myśl zasady uczciwej konkurencji zwracamy się z prośbą o zmianę terminu składania ofert. W oparciu o przedstawione materiały nie ma możliwości dokonania rzetelnej wyceny. Zwracamy się z prośbą o wydłużenie terminu i udzielenie rzetelnych odpowiedzi na nasze pytania oraz uzupełnienie wszystkich braków i wyjaśnienia wszystkich niejasności.

Odpowiedź na pytanie 14:

Zamawiający nie przewiduje przedłużenia terminu składania ofert.

Zamawiający pragnie podkreślić, że przedmiotem zamówienia są roboty w zabytkowym obiekcie, który objęty jest opieką konserwatora zabytków. W związku z tym szczególnym przeznaczeniem obiektu Zamawiający w warunkach udziału w postępowaniu wymagał udziału wykonawcy, który posiada doświadczenie w realizacji tego typu obiektów i będzie w stanie oszacować dodatkowe koszty przy realizacji tego typu robót. Jednocześnie należy podkreślić, iż prace w zakresie przedmiotu zamówienia wykonywane będą pod nadzorem pracowników WUOZ, co oznacza iż ostateczną decyzję dotyczącą szczegółowych rozwiązań i zakresu prac podejmuje konserwator mając na uwadze stan zabytkowego obiektu. W związku z powyższym możliwe są zmiany względem projektu, które na etapie jego wykonywania nie były do przewidzenia a które wykonawca będzie musiał wykonać w ramach realizacji zamówienia.

Jednocześnie Parafia Rzymsko-Katolicka Św. Rocha w Lipkowie zwraca uwagę, że termin związania, składania i otwarcia ofert nie ulegają przesunięciu. Udzielone wyjaśnienia dostępne są na stronie <https://www.swroch-lipkow.pl/aktualnosci/> oraz na stronie <https://starebabice.bip.net.pl/?c=267>.