

Łowicz 29.08.2023 r.

**OFERENCI POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO****WYJAŚNIENIA DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

**Dotyczy: przetargu oznaczonego nazwą „Budowa budynku mieszkalno – usługowego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Bursztynowej w Łowiczu”**

**Pytanie nr 1**

Drzwi na drodze ewakuacji otwierają się niezgodnie z kierunkiem ewakuacji - ewakuacja z garażu na parter pierwsze drzwi od strony garażu otwierane pod prąd. Czy możliwa zamiana na etapie nadzorów autorskich?

**Odpowiedź na pytanie nr 1**

Rzeczoznawca p.poż nie wniósł uwag do projektu co do kierunku otwierania drzwi. W świetle § 239 pkt 2 zaprojektowany garaż w mojej ocenie nie stanowi pomieszczenia z którego drzwi muszą otwierać się na zewnątrz. Kwestię jeszcze raz przedyskutujemy z rzeczoznawcą p.poż. Jeśli nie będzie takiej konieczności lepiej jakby otwierały się w zaprojektowany sposób z uwagi na niewielką przestrzeń przedsionka przed windą i ograniczoną możliwością manewru z większymi przedmiotami po wyjściu z windy.

**Pytanie nr 2**

Zaprojektowano posadzkę w garażu z korytami liniowymi. (usterkowe rozwiązanie ze względu na mocowanie koryt - odspajają się od betonu, wykrycie nieszczelności na płycie fundamentowej.

Z doświadczenia wiem, że to rozwiązanie jest usterkowe. Od 2013 r czołowi wykonawcy stosują rozwiązanie:

- Płyta fundamentowa wylewana ze spadkami (spadki kształtowane na górnej siatce lub siatka górna w poziomie a spadki dozbrajane siatkami zgrzewanymi np. fi 8 oczko 15x15 (przeciwskurczowo)
  - Zamiast koryta frezujemy w płycie liniowe odwodnienie aż do wpustów (wpusty punktowe kratki żeliwne)
  - Odwodnienie wyfrezowanej jest zabezpieczone żywicą
- Powyższe rozwiązanie ma dodatkowy aspekt serwisowy. W przypadku nieszczelności płyty widać miejsce przecieku, który łatwo uszczelnić (iniekcja żywicy) w rozwiązaniu projektowym zlokalizowanie nieszczelności jest niemożliwe, ponieważ mamy warstwę nadbetonu na płycie.

Czy Autor zgodzi się na zmianę? wymagana również zmiana w konstrukcji. Konieczność przeprojektowania.

Na zdjęciach mogę pokazać, jak wygląda opisane przeze mnie rozwiązanie. W przypadku wątpliwości.

**Odpowiedź na pytanie nr 2**

Dopuszczamy takie rozwiązanie. Wykonawca odpowiada za szczelność elementów więc mile widziana sprawdzona forma ich realizacji przez Wykonawcę. Koszt ewentualnego



przeprojektowanie konstrukcji po stronie Wykonawcy przy akceptacji autora projektu konstrukcji.

### **Pytanie nr 3**

Izolacja płyty fundamentowej - w przekrojach Voltex, w opisie TBW (technologia białej wanny) pytania do tego punktu:

- na jaką rysę jest zaprojektowana płyta i ściana od strony zewnętrznej?
- Czy Projektanci zgodzą się na zastosowanie tylko TBW w przypadku, gdy podziemie jest zaprojektowane na rysę 0,2mm od strony wody????
- Czy jeśli Projektanci wymagają izolacji powłokowej dopuszczalna jest inna izolacja powłokowa?

Voltex technologicznie wymaga okresów bezopadowych. W naszym klimacie jest to praktycznie niemożliwe. Voltex po kontakcie z wodą, gdy jest niezabudowany (zabetonowany) pęcznieje i traci bentonit (jest on wypłukiwany)

### **Odpowiedź na pytanie nr 3**

Dopuszczamy inne rozwiązania. Wykonawca odpowiada za szczelność elementów więc mile widziana sprawdzona forma ich realizacji przez Wykonawcę. Koszt ewentualnego przeprojektowania konstrukcji po stronie Wykonawcy przy akceptacji autora projektu konstrukcji.

### **Pytanie nr 4**

Jeśli dobrze czytam projekt proponowany układ konstrukcyjny to układ mieszany. Cześć stropów opiera się na ścianach murowanych.

Jest to czasochłonne i kosztowne rozwiązanie. Musimy rotować ekipy murarskie.

Czy jest szansa zamiany ścian murowanych nośnych na słupy żelbetowe lub odcinkowe ściany żelbetowe (tarczę). Konieczne przeprojektowanie.

### **Odpowiedź na pytanie nr 4**

Dopuszczamy inne rozwiązania konstrukcji pod warunkiem nie zwiększania kosztów budowy w stosunku do proponowanych w projekcie. Koszt ewentualnego przeprojektowania konstrukcji po stronie Wykonawcy przy akceptacji autora projektu konstrukcji.

### **Pytanie nr 5**

Zróżnicowana grubość stropów na kondygnacjach powtarzalnych - różna wysokość pomieszczeń. Czy jest możliwość przeprojektowania tak aby wysokość była jednakowa?

### **Odpowiedź na pytanie nr 5**

Dopuszczamy inne rozwiązania konstrukcji pod warunkiem nie zwiększania kosztów budowy w stosunku do proponowanych w projekcie. Koszt ewentualnego przeprojektowania konstrukcji po stronie Wykonawcy przy akceptacji autora projektu konstrukcji.

### **Pytanie nr 6**

Strop nad garażem:

Zaprojektowane płyty oparte na belkach.

Taki układ to trudność prowadzenia instalacji, trudność wykonania warstwy termicznej/akustyczne

Proponuje:

- Strop monolityczny płytowy
- Od dołu warstwę izolacji akustycznej/termicznej gr 10 wełna mineralna frezowana gruntowana -rozwiązanie estetyczne, zapewniające termikę i akustykę
- Warstwy posadzkowe minimum: 3+3 + 5 styropian akustyczny 3cm, 3cm styropian do ukrycia instalacji, 5cm szlichta cementowa

Konieczna akceptacja Projektanta i przeprojektowanie.

#### **Odpowiedź na pytanie nr 6**

Dopuszczamy inne rozwiązania konstrukcji pod warunkiem nie zwiększania kosztów budowy w stosunku do proponowanych w projekcie. Koszt ewentualnego przeprojektowanie konstrukcji po stronie Wykonawcy przy akceptacji autora projektu konstrukcji. Proszę zwrócić uwagę na ograniczone możliwości poszerzania słupów w garażu z uwagi na niewielki zapas odległości od miejsca parkingowego do słupa.

#### **Pytanie nr 7**

Tynki na poziomie -1. Czy projektant wyraża zgodę na zastosowanie tynku tylko w pomieszczeniach które tego wymagają (przyłącze wody, wnętrza klatek schodowych) pozostała część gruntowana/malowana w kolorze.

#### **Odpowiedź na pytanie nr 7**

Dopuszczamy takie rozwiązanie po akceptacji inwestora.  
Akceptacja Inwestora.

#### **Pytanie nr 8**

W zestawieniu drzwi wewnątrz lokalu. Czy Projektant dopuszcza rezygnację z drzwi wewnętrznych w lokalach na etapie stanu deweloperskiego? Do montażu przez nabywcę.

#### **Odpowiedź na pytanie nr 8**

Dopuszczamy rezygnację z drzwi wewnętrznych w stanie deweloperskim po akceptacji inwestora.  
Akceptacja inwestora.

#### **Pytanie nr 9**

Balkony wykonane z gresem klejonym - do szlichty - rozwiązanie w dłuższej perspektywie usterkowe. Proponujemy zamianę na gres na podstawkach (buzonach) Czy projektant wyraża zgodę?

#### **Odpowiedź na pytanie nr 9**

Dopuszczamy takie rozwiązanie po akceptacji inwestora.  
akceptacja Inwestora.

#### **Pytanie nr 10**

Tynk silikonowy - przy tej skali zalecany mineralny malowany farbą silikonową z efektem samooczyszczenia.  
Przy wykonywaniu takiej skali, i takiej złożoności prac w przypadku uszkodzenia lub trwałego zabrudzenia tynku silikonowego naprawa miejscowa jest rażąco widoczna. Proponujemy





zastosowanie technologii mineralnej (cały system) z farbą silikonową z efektem perlenta czołowych producentów (np. KABE, Bolix, Caparol, Weber, Baumit)  
Czy Projektant zgadza się na zastosowanie systemu mineralnego?

**Odpowiedź na pytanie nr 10**

Dopuszczamy takie rozwiązanie po akceptacji inwestora.  
Akceptacja inwestora.

**Pytanie nr 11**

W komórkach drzwi otwierają się do wewnątrz - zabierając światło pomieszczenia, niepraktyczne.

Proponowana zamiana na otwieranie na zewnątrz. Chwilowa utrata światła przejścia. Rozwiązanie stosowana na większości inwestycji. W przypadku kolizji z miejscem postojowym bez zmian.

**Odpowiedź na pytanie nr 11**

W komórkach zbiorczych drzwi mogą otwierać się na zewnątrz, w komórkach przy miejscach postojowych tylko do wewnątrz z uwagą na możliwą kolizję z parkującym pojazdem.

**Pytanie nr 12**

Okna na parterze PCV o wysokości 280cm - w PCV trudno z technologią wykonania w PCV może być konieczność klejenia do ramy pakietów.

**Odpowiedź na pytanie nr 12**

Możemy obniżyć wysokość okien do akceptowalnej przez producenta bez dodatkowych zabiegów lub użyć stolarki aluminiowej (decyzja inwestora).

**Pytanie nr 13**

Ocieplenie ścian podziemia całość-wystarczy do -1m,  
Czy projektant wyraża zgodę na zastosowanie styroduru tylko do -1m.

**Odpowiedź na pytanie nr 13**

Poniżej 1m możemy zmniejszyć grubość styroduru o połowę po akceptacji inwestora.  
Akceptacja Inwestora.

Z uwagi na wysoki stan wód gruntowych i ich kontakt bezpośrednio ze ścianą będzie dochodziło do większej wymiany temperatur niż w przypadku gruntu suchego.

**Pytanie nr 14**

Ocieplenie czoła balkonu aż 15 cm, wymagana długość marki balustrady ponad 20 cm większa grubość elementów, kosztowne rozwiązanie.

Proponujemy zmniejszenie ocieplenia czoła do 5cm, płyta jest na tyle długa że nie powinno być mostka.

Czy jest zgoda na zmianę?

**Odpowiedź na pytanie nr 14**

Dopuszczamy takie rozwiązanie z tym, że należy powiększyć obrys płyty żelbetowej balkonów oraz w miejscu licowania loggi ze ścianą gdzie jest teraz w linii stropu.

*Handwritten initials or signature.*

**Pytanie nr 15**

Stropodach pokrycie EPDM, poniżej warstwy z papą - mieszany układ. Sugerowana papa na całości.

Proponowany układ warstw:

- Płyta żelbetowa ze spadkami zacierana na gładko
- 2x papa. Podkładowa i wierzchniego krycia antykorzenna w systemie np. Soprema
- Warstwa poslizgowa -folia
- Styrodur o twardości dobranej w zależności od obciążenia (inny pod zieleni inny pod chodniki)
- Warstwy drenażowe, folie kubełkowe, substraty ip w systemie np. ZIDA

Czy projektant wyraża zgodę na zmiany i pochyli się nad przeprojektowaniem?  
Chodzi głównie o spadki

**Odpowiedź na pytanie nr 15**

Dopuszczamy inne rozwiązania po akceptacji inwestora, wykonawca odpowiada za szczelność stropodachów więc mile widziana sprawdzona forma ich realizacji przez Wykonawcę.  
Akceptacja Inwestora.

**Pytanie nr 16**

Warstwa D2, D3 nad -1 powielona hydroizolacja. Mieszanie papy i EPDM, sugerowana optymalizacja warstw i uproszczenie - zamykanie wody pomiędzy.

**Odpowiedź na pytanie nr 16**

Dopuszczamy inne rozwiązania zapewniające trwałość szczelności.

**Pytanie nr 17**

P4 deska na legarach, epdm, sugerowana gres na podstawkach. Deska kompozytowa przy legarze pojedynczym jest usterkowa - odkształcenia termiczne.  
Opisałem wyżej dla balkonu, proponowany gres na buzonach.

**Odpowiedź na pytanie nr 17**

Dopuszczamy takie rozwiązanie po akceptacji inwestora.  
Akceptacja Inwestora.

**Pytanie nr 18**

P3 wylewka 4cm - alarmowo mało, wymagane 5, styropian 3+3 zamiast 6 eps 200  
Ze względu na akustykę izolacja akustyczna styropian 3cm, epsnp 70 lub 100 na prowadzenie instalacji (c.o. woda) warstwa akustyczna ciągła.

**Odpowiedź na pytanie nr 18**

W projektowaniu przyjęto wylewkę ze zbrojeniem rozproszonym, akceptujemy wykonanie wylewek grubości 5cm, styropianu 6cm łącznie 3+3 cm.

**Pytanie nr 19**

Mieszany układ konstrukcyjny - opiera się na słupach, ścianach żelbetowych i murowanych-  
zwiększona pracochłonność mieszanie brygad - poruszony temat w punkcie 4 powyżej.

**Odpowiedź na pytanie nr 19**

Dopuszczamy inne rozwiązania konstrukcji pod warunkiem nie zwiększania kosztów budowy w stosunku do proponowanych w projekcie. Koszt ewentualnego przeprojektowania konstrukcji po stronie Wykonawcy przy akceptacji autora projektu konstrukcji.

**Pytanie nr 20**

Zaprojektowano prefabrykat pod separator - studnia betonowa posadowiona 3m poniżej poziomu płyty,

Z uwagi na poziom wody gruntowej osadzenie separatora tak głęboko jest bardzo trudne i drogie.

Proponuje przeprojektowanie kanalizacji podposadzkowej. Wypłylenie kanalizacji tak aby zmieściła się w grubości płyty, w ten sposób unikniemy przejść rur przez płytę-przebić oraz migracji wody wzdłuż rury.

Ograniczy lub wyeliminuje nam to przecieki.

Aby było to wykonalne konieczna rezygnacja z wpustów w podszybiach.

Kanalizacja z założenia służy zbieraniu wody nawiezionej przez auta. W podszybiach windowych powinno być sucho-zbędne wpusty.

Samo przegłębienie pod separator powinno być wykonane jako monolityczne połączone z płytą. Przerwy technologiczne uszczelnione systemowymi rozwiązaniami z TBW. Takie rozwiązania zapewnią nam szczelność i bezusterkową eksploatację.

Czy Projektanci (również branżowi) zgodzą się na taką zmianę i przeprojektowanie?

**Odpowiedź na pytanie nr 20**

Dopuszczamy takie rozwiązanie. Wykonawca odpowiada za szczelność elementów więc mile widziana sprawdzona forma ich realizacji przez Wykonawcę. Koszt ewentualnego przeprojektowania konstrukcji po stronie Wykonawcy przy akceptacji autora projektu konstrukcji ;

Można rozważyć również wykonanie wind z maszynownią górną bez głębokiego podszybia, które w przypadku nawalnych deszczy - niewydolna kanalizacja deszczowa odprowadzająca wody opadowe z ulic, może spowodować napływ tych wód do przestrzeni garażu i szybów windowych.

Odpiły z podszybia zostały dodane na wniosek inwestora więc rezygnacja z nich wymaga jego zgody.

**Pytanie nr 21**

Attyki murowane z rdzeniami żelbetowymi - sugerowana zmiana na żelbet

Czy jest zgoda?

**Odpowiedź na pytanie nr 21**

Dopuszczamy takie rozwiązanie.

**Pytanie nr 22**

Cyrkulacja do lokali? Dla wody ciepłej. Licznik jest w szachcie a więc wszystko co przepływa jest opomiarowane.

Czy takie rozwiązanie jest poprawne?



**Odpowiedź na pytanie nr 22**

Tak, wodomierz jest przed stacją mieszkaniową, cyrkulacja podłączona jest w stacji do obiegu wtórnego taki układ jest poprawny i uzgodniony z producentem stacji. Dopuszczamy inne rozwiązania.

**Pytanie nr 23**

Zawory odcinające w pomieszczeniach komórek - brak dostępu podczas eksploatacji. Konieczne przeniesienie.

**Odpowiedź na pytanie nr 23**

Wyrażamy zgodę na przeniesienie zaworów w przestrzeń ogólnodostępną do zamykanej szafki - przesunięcia są bardzo niewielkie, przeniesienie ich nie jest zmianą istotną.

**Pytanie nr 24**

Separator zagłębiony 3 m pod płytę, 5m pod poziomem lustra wody  
Zagadnienie opisane w punkcie 2 Konstrukcji  
Czy możliwa rezygnacja z odwodnienia szybu windowego?

**Odpowiedź na pytanie nr 24**

Odpiły z podszybia zostały dodane na wniosek inwestora więc rezygnacja z nich wymaga jego zgody.  
Akceptacja Inwestora.

**Pytanie nr 25**

Brak hydrantów w usługach - czy dla tego ZL nie są wymagane?

**Odpowiedź na pytanie nr 25**

Wielkość powierzchni usługowych oraz przewidywana ilość znajdujących się w nich osób nie wymaga stosowania hydrantów.

**Pytanie nr 26**

Brak grzejników na klatkach i korytarzach - sprawa jak zwykle dyskusyjna  
To pytanie bardziej o świadomość zaproponowanego rozwiązania.

**Odpowiedź na pytanie nr 26**

Przy założeniu 8 st C w klatkach i 12st C w korytarzach zapotrzebowanie minimalne (do 100W) lub żadne. W wyniku ustaleń zrezygnowaliśmy z grzejników. Ewentualnie można dać elektryczne.

**Pytanie nr 27**

Wentylacja komórek lokatorskich. Jest wywiew. Jak przewidziano nawiew?

**Odpowiedź na pytanie nr 27**

Zgodnie z opisem technicznym: W celu uzupełnienia powietrza wywiewanego zaprojektowano nawiew kompensacyjny poprzez bramę wjazdową do garażu podziemnego. Należy zastosować bramę ażurową lub z kratkami nawiewnymi.





**Pytanie nr 28**

Proponowany nawiew do centrali w usługach z doświetla nad wejściem do usług. Brak dodatkowych kratek w elewacji. Najemca właściciel wykonuje otwór w płycie warstwowej która jest za żaluzją. Estetyczne rozwiązanie. Otwór jest dobrany wielkościowo w zależności od potrzeb.

**Odpowiedź na pytanie nr 28**

Zaprojektowana instalacja wentylacji mechanicznej w usługach zakłada usługi o minimalnej ilości wymian – drobny handel , biura o hipotetycznym podziale pomieszczeń. Docelowo instalacja powinna być wykonana w oparciu o faktyczne potrzeby użytkowników i ostateczny układ pomieszczeń na etapie prac wykończeniowych lokalu. Akceptujemy proponowane rozwiązanie z żaluzją i płytą warstwową do otworowania.

**ZARZĄD**

Łowickiej Sp-ri Mieszkaniowej  
w Łowiczu

*[Handwritten signatures]*