

Stargard, 07.08.2023r.

Pytania i odpowiedzi dotyczące przetargu nieograniczonego na termomodernizację budynku przy ul. Pocztovej 3 w Stargardzie.

1. W dokumentacji projektowej założono wykonanie izolacji ścian fundamentowych i piwnicznych do poziomu ław fundamentowych z wykonaniem fasety łącznie. Wg projektu (rys.AI-01) poziom posadzki piwnicy wynosi -3,72 m p.t., nie podano natomiast rzędnych poziomu ław fundamentowych.

Ze skali można odczytać (rys.AI-02), że wysokość ścian fundamentowych wynosi od 1,2 do 1,5m (widok elewacji wschodniej nie uwzględnia ścian piwnicy).

Wiadomym mi jest, że ściana fundamentowa wschodnia budynku, ma wysokość nie mniejszą niż piwnica, tj. 3,72 m (obecnie zlikwidowany podziemny skład opału).

Należy też przyjąć za pewnik, że przejście z poziomu -3,72 m do poziomu posadowienia budynku od strony ulicy następuje ławami schodkowymi.

Tym samym dokumentacja projektowa jest w tej materii błędna.

Brak rzetelnej inwentaryzacji ścian fundamentowych i piwnicznych nie pozwala na realną wycenę robót związanych z ich izolacją.

Zauważyć też należy, że w przedmiarach autor projektu wykonanie izolacji przyjął 1 m poniżej terenu dla całego budynku, a zatem i piwnic, co stanowi kolejną sprzeczność.

Wobec powyższego pytanie brzmi:

- a) Jaką głębokość posadowienia fundamentów przyjąć w kalkulacji?
- b) Jaką powierzchnię izolacji ścian piwnicznych i fundamentowych przyjąć w kalkulacji?
- c) Do jakiej głębokości przyjąć docieplenie ścian piwnicznych i fundamentowych płytami XPS gr.16 cm?
- d) Jaką ochronę izolacji przeciwwodnej przyjąć poniżej docieplenia płytami XPS gr.16 cm?

Odp. Zamawiający nie posiada inwentaryzacji ław fundamentowych budynku. W kalkulacji do oferty należy przyjąć, że góra wszystkich zewnętrznych ław fundamentowych jest na poziomie -1,00 m poniżej powierzchni przyległego terenu. Decyzja, co do ewentualnej zmiany zakresu robót nastąpi po odkopaniu budynku do poziomu -1,00 m i ocenie stanu izolacji ścian fundamentowych i piwnicznych. Rozliczenie ewentualnych robót dodatkowych nastąpi zgodnie ze SIWZ.

2. Dokumentacja przewiduje zasypanie wykopów po robotach izolacyjnych ścian fundamentowych i piwnicznych w 100% urobkiem z wykopów.

Pytanie:

- a) Czy parametry gruntu z wykopów pozwalają na ich zagęszczenie do stopnia właściwego dla konstruowania na nich dróg, chodników, placów i parkingów?
- b) Czy stwierdzono występowanie wody gruntowej do poziomu posadowienia ław piwnic?

Odp. Zamawiający nie posiada badań geologicznych gruntu w obrębie budynku. W miejscu dokonanych odkrywek do głębokości -1,0 m przy sporządzaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej grunt był odpowiedni do zasypania i zagęszczenia wykopów w stopniu wystarczającym dla warstw konstrukcyjnych chodników i parkingów. Ewentualne odstępstwa od powyższego założenia można będzie stwierdzić po wykonaniu wykopów i wtedy podjąć ewentualne zmiany, co do zakresu robót. Wód gruntowych do poziomu -1,00 m nie stwierdzono.

- 3.** Docieplenie ściany wschodniej będzie wymagało przesunięcia rampy stalowej o grubość docieplenia (17-18 cm). Rampa posadowiona jest na betonowych (żelbetowych?) fundamentach. Po przesunięciu rampy stopki rampy nie zmieszczą się na fundamentach. Ponadto izolacja ścian fundamentowych od strony wschodniej pociągnie za sobą konieczność rozbiórki części lub wszystkich fundamentów rampy (w zależności od głębokości wykopów). Dokumentacja projektowo-kosztorysowa nie odnosi się w żaden sposób do tego zagadnienia (brak rysunków fundamentów).

Pytanie: Jak skalkulować na etapie oferty konieczność rozbiórki i wykonania nowych fundamentów rampy?

Odp. Zamawiający nie posiada inwentaryzacji fundamentów rampy. Ewentualna konieczność rozbiórki i wykonania nowych fundamentów rozliczona zostanie zgodnie ze SIWZ w ramach robót dodatkowych.

- 4.** Docieplenie ściany fundamentowej zachodniej, niesie konieczność przesunięcia (likwidacji?) przyłącza gazowego i wymiany lub likwidacji czepni powietrza do pomieszczeń socjalnych. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa nie odnosi się w żaden sposób do tego zagadnienia. Pytanie: W jakim zakresie skalkulować w/w pracę?

Odp. Likwidację przyłącza gazowego powierzyć wyspecjalizowanej firmie. Istniejącą czepnię powietrza zlikwidować.

- 5.** Ściana wschodnia posiada dwa gzymsy. Jeden pod rynną, drugi pomiędzy rzędami okien. Ściana zachodnia gzymsy pod rynnami. Z rysunków elewacji projektowanej wynika, że gzymsy mają pozostać i to nieocieplone (brak szczegółów ewentualnego ich docieplenia). Wiązać się to będzie z powstaniem istotnych mostków termicznych, a zatem wadliwym rozwiązaniem projektowym. Ponadto docieplenie gzymsu pomiędzy oknami ściany wschodniej wymagałoby podmurowania otworów górnego rzędu okien.

Pytanie:

- a) Jak skalkulować na etapie oferty problem gzymsów?
- b) Co z rurami spustowymi w przejściach przez gzymsy?

Proszę o podanie rozwiązania technicznego.

Odp. Wymienione w pytaniu gzymsy należy rozebrać do lica ściany. Konieczne prace ująć w ofercie.

- 6.** Docieplenie ścian zewnętrznych oraz dachu niesie konieczność likwidacji, wymiany i przebudowy elementów wentylacji budynku.
- a) Pod większością okien znajdują się obecnie nawietrzaki podokienne. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa nie mówi nic, czy mają być one tylko zakryte dociepleniem, zlikwidowane (wykute

z zamurowaniem otworów, naprawą tynków, itp.), czy też wymienione na nowe z dostosowaniem do nowego docieplenia. Nadmienić należy, że stanowią one obecnie dodatkowy nawiew powietrza dla wentylacji mechanicznej warsztatu.

Pytanie: Jak skalkulować na etapie oferty problem nawietrzaków?

Proszę o podanie rozwiązania technicznego

- b) W ścianie wschodniej znajdują się dwie czerpnie powietrza dla nagrzewnic powietrza w warsztacie. Docieplenie ściany wymagało będzie wymianę czerpni z przebudową kanałów od czerpni do nagrzewnic. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa nie odnosi się w żaden sposób do tego zagadnienia.

Pytanie: W jakim zakresie skalkulować w/w pracę?

- c) Kanały wentylatorów dachowych od stołów warsztatowych przechodzą przy samym żelbetowym podciągu wzdłuż warsztatu. Podstawy wentylatorów są obecne tuż nad podciągiem ponad dachem. Docieplenie podciągu ponad dachem oraz wykonanie okapu wymagać będzie przebudowy i odsunięcia kanałów oraz wentylatorów wraz z podstawami od podciągu (w tym przesunięcie otworów w stropodachu żelbetowym). Podstawa dachowa pod wentylator dachowy kanału wentylacji mechanicznej na ścianie wewnętrznej warsztatu wymaga wymiany dla docieplenia dachu. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa nie odnosi się do tego zagadnienia. Uwzględnić wyłącznie demontaż i montaż wentylatorów.

Pytanie: W jakim zakresie skalkulować w/w pracę?

- d) Murowany komin ponad dachem części socjalnej od strony ulicy wystaje obecnie ponad połac dachu ok. 0,5 m. Docieplenie dachu spowoduje, że będzie on wystawał około 27 cm. Wysokość komina obecnie nie spełnia właściwej normy co do jego wysokości, po dociepleniu dachu wada pogłębi się dodatkowo. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa nie odnosi się w żaden sposób do tego zagadnienia.

Pytanie: W jakim zakresie skalkulować w/w pracę?

- e) Na ścianie wschodniej elewacji zamontowane są obecnie dwie jednostki zewnętrzne klimatyzatorów. Docieplenie ściany wymagało będzie ich demontażu, wymianę konstrukcji wsporczej oraz ich ponowny montaż wraz z uruchomieniem. Możliwa jest też konieczność wymiany zasilania, czy też przewodów z czynnikiem chłodzącym. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa nie odnosi się w żaden sposób do tego zagadnienia.

Pytanie: W jakim zakresie skalkulować w/w pracę?

Odp.

- a) Nawietrzaki okienne należy zdemontować i zamurować otwory. Od strony pomieszczeń zamurowania otynkować i podszpachlować oraz wykonać inne roboty towarzyszące które posłużą przygotowaniu ścian do malowania. Decyzja o ewentualnym malowaniu ścian okiennych podjęta zostanie na etapie realizacji zadania w ramach robót dodatkowych. Montaż dodatkowego nawiewu do pomieszczeń warsztatowych rozważony zostanie również na etapie realizacji.

- b) Czerpnie powietrza do nagrzewnic należy wymienić na nowe wraz z przedłużeniem istniejących kanałów pomiędzy czerpniami, a nagrzewnicami. Konieczne prace ująć w ofercie.
 - c) Prace związane z koniecznością przesunięcia i przebudowy kanałów wentylacyjnych, wymianą podstaw pod wentylatory, demontażem i montażem wentylatorów należy ująć w ofercie w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania docieplenia budynku.
 - d) Komin wentylacyjny należy przemurować z cegły pełnej do poziomu 1,5 m ponad połąc niższego dachu od strony ulicy. Wykonać boczne wyloty kanałów wentylacyjnych (nie dotyczy kanałów wspomaganych mechanicznie). Przykryć komin żelbetonową czapą kominową. Zamontować istniejące wentylatory dachowe jak obecnie. W razie potrzeby przedłużyć zasilanie elektryczne wentylatorów. Komin ocieplić styropianem gr. 5 cm z wyprawą elewacyjną jak ściany budynku. Powyższe należy skalkulować w ofercie.
 - e) Wszystkie prace związane z koniecznością odsunięcia zewnętrznych jednostek klimatyzatorów na ścianie wschodniej należy skalkulować w ofercie.
7. Z dokumentacji projektowo-kosztorysowej wynika, że elementy wentylacji na dachu należy podłączyć za pomocą złączy do instalacji odgromowej, co jest rozwiązaniem nieprawidłowym. Elementy te powinny być chronione odgromem miejscowym (maszt odgromowy), wpiętym w instalację odgromową.

Pytanie: W jakim zakresie skalkulować w/w pracę?

Odp. Instalację ochrony odgromowej budynku wykonać wg obowiązujących norm.

8. Obecnie na elewacji znajdują się wiele elementów instalacji elektrycznej i elektrotechnicznej (oprawy oświetleniowe, puszkki podtynkowe, różne aparaty i czujniki oraz przewody zasilające w rurkach). Docieplenie ścian wiąże się z koniecznością ingerencji w ta instalację, lecz dokumentacja projektowo-kosztorysowa nie odnosi się w żaden sposób do tego zagadnienia.

Pytanie:

- a) W jakim zakresie skalkulować w/w pracę?
- b) Czy zamawiający przewiduje wymianę w/w elementów (np. wsporniki opraw drogowych, drzwiczki do ZK, itp.)?

Odp. Wykonać nową instalację do opraw oświetleniowych. Wymienić wsporniki (wysięgniki) do przedmiotowych opraw. Drzwiczki do ZK wyczyścić i pomalować

9. Istniejąca połąc niższego daszku do strony ulicy znajdują się obecnie 20 cm poniżej góry okapu parapetu okien stołówki. Docieplenie dachu styropianem gr. 22 cm powoduje, że projektowana połąc dachu będzie wystawać ponad parapety tych okien. Tym samym należałoby otwory okienne podmurować min. 10-12 cm, a to ciągnie konieczność przeprowadzenia robót remontowo-budowlanych wewnątrz pomieszczeń. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa nie odnosi się w żaden sposób do tego zagadnienia.

Pytanie: W jakim zakresie skalkulować w/w pracę?

Odp. W związku z uwagą jak wyżej nowe zaprojektowane okna mają mniejszą wysokość. A więc powstały otwór po demontażu starych okien nad niższym daszkiem od strony ulicy należy podmurować na wysokość 12 cm. Jednocześnie należy wykonać prace wewnątrz pomieszczeń jak: podniesie nieistniejących parapetów wewnętrznych, uzupełnienie

i przespachlowanie tynków oraz inne roboty towarzyszące związane z wymianą okien, które służą przygotowaniu ścian do malowania. Powyższe należy skalkulować w ofercie.

10. Przyjęta przez autora projektu podstawa wyceny wymiany okien wskazuje, że okna od strony wewnętrznej pozostają bez obróbki, a wymiana obejmuje wyłącznie uszczelnienie okien pianką. Dokumentacja projektowa nie odnosi się w żaden sposób do tego zagadnienia. Proszę o potwierdzenie tego faktu lub ewentualną korektę zakresu robót.

Odp. Po wymianie okien należy wykonać prace wewnątrz pomieszczeń jak: uzupełnienie i przespachlowanie tynków oraz inne roboty towarzyszące związane z wymianą okien, które służą przygotowaniu ścian do malowania. Powyższe należy skalkulować w ofercie.

11. W narożniku budynku od strony podwórka znajdują się obecnie zawór czerpalny wody. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa nie mówi nic, czy zawór ten zostanie zlikwidowany, czy w dociepleniu wykonać wnękę dla zaworu, czy też wyprowadzić go poza docieplenie. Jeżeli tak, to jak zostanie zabezpieczona ściana przed wodą rozbryzgową przy zaworze. Brak zabezpieczenia ściany dotyczy również cokołu.

Pytanie: W jakim zakresie skalkulować w/w pracę?

Odp. Przedmiotowy zawór czerpalny służy do podlewania roślinności na zewnątrz obiektu za pomocą węży ogrodowych. W związku z powyższym należy go wyprowadzić poza docieplenie. Z uwagi na fakt, że nie będzie wody rozbryzkowej przy zaworze nie ma potrzeby zabezpieczania ściany przed tym czynnikiem.

12. W opisie technicznym dotyczącym dachu autor projektu przyjmuje m.in. rozbiórkę pokrycia z papy na dachach betonowych, odpowiednie przygotowanie podłoża betonowego pod docieplenie i pokrycie dachu z ewentualną reprofilacją podłoża włącznie. Na dachu drewnianym zakłada się ewentualną wymianę uszkodzonego deskowania dachu po rozbiórce pokrycia z papy. Na rysunku przedstawiającym planowane warstwy dachu betonowego istniejące pokrycie z papy stanowi paroizolację. Stanowi to oczywistą sprzeczność. W załączonych przedmiarach nie ma odniesienia do żadnych robót dotyczących przygotowania podłoża pod docieplenie na dachach betonowych, co sugerowałoby pozostawienie istniejącego pokrycia jako paroizolację. Nie ma natomiast żadnych wytycznych odnośnie wyrównania istniejącego pokrycia pod docieplenie dachu.

Pytanie:

a) W jakim zakresie skalkulować w/w pracę?

b) Na jakiej powierzchni dachu konieczna jest wymiana deskowania?

Odp. W przypadku dachu betonowego przyjąć do wyceny usunięcie pokrycia z papy z całej powierzchni i przygotowanie go zgodnie z załączoną dokumentacją projektową. W przypadku drugiej konstrukcji dachowej przyjąć nowe deskowanie połowy powierzchni tego elementu.

13. Przedstawione w dokumentacji projektowej łączenie płyty skrzyniowej belki okapowej jest wadliwe. Złącze przy użyciu wkrętów wkręcanych w przekrój płyty OSB nie posiada właściwej wytrzymałości i prowadzi do rozwarstwienia płyty. Łączenie płyt OSB pod kątem prostym za pomocą wkrętów, czy gwoździ powinno być wykonane na przykład za pośrednictwem listwy drewnianej umieszczonej w wewnętrznym narożu złącza, a wkręty mocowane są prostopadle do płaszczyzny płyty. Złącze płyt można też wykonać przy użyciu kątowników metalowych, ale

zawsze przy założeniu, montażu łącznika prostopadle do płaszczyzny płyty. Sugerowałbym ponadto obligatoryjnie zastosowanie do konstrukcji skrzyniowej belki okapowej sklejki szalunkowej np. 21 mm. Sklejka szalunkowa jest o wiele bardziej odporna na czynniki zewnętrzne, w szczególności wilgoć. Płyta OSB ma tendencje do pęcznienia pod wpływem wilgoci, co z czasem spowoduje uniesienie krawędzi dachu i możliwe zastoiska wody opadowej

Proszę o odniesienie się do powyższej kwestii.

Odp. Zamawiający wprowadza jako obligatoryjne rozwiązanie jak wyżej, dotyczące wykonania płyty skrzyniowej belki okapowej.