

Opoczno, dnia 20.05.2026 r.

Znak sprawy: ZP.271.1.8.2026

## Wszyscy Zainteresowani

### Dotyczy postępowania pn.: „**Dokumentacja techniczna dla 13 rozproszonych instalacji (PV) i (ME)**”.

Zamawiający informuje, iż przedmiot zamówienia jest realizowany w ramach projektu pod nazwą: „**Zielona energia dla regionu opoczyńskiego – etap II**”. Zadanie współfinansowane ze środków UE w ramach przedsięwzięcia zadania w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności, **Inwestycja B2.2.2/G1.1.2 Instalacje OZE realizowane przez społeczności energetyczne, w ramach przedinwestycyjnego działania A1: Rozwój nowych społeczności energetycznych działających w zakresie o OZE – etap II.**

Zamawiający informuje, że zgodnie z § 5 ust. 11 Regulaminu udzielania zamówień publicznych, których wartość nie przekracza kwoty 170 000,00 zł netto dla Urzędu Miejskiego w Opocznie udziela odpowiedzi na zapytania wniesione przez Wykonawcę dotyczące ww. zapytania ofertowego.

### Pytania z dnia 19.05.2026 r.

#### (ZESTAW 1)

#### Pytanie 1:

**Jaki rodzaj audytu budynków jest przewidziany na potrzeby zamówienia i co jest rozumiane pod pojęciem „audyt budynków”?**

#### Odpowiedź Zamawiającego:

Przez „audyt budynków” w rozumieniu niniejszego zamówienia należy rozumieć ocenę techniczną obiektów pod kątem możliwości instalacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (moc zainstalowana elektryczna do 50 kW).

Audyt obejmuje w szczególności:

- ocenę możliwości zainstalowania mikroinstalacji OZE na danym obiekcie lub terenie (m.in. orientacja i nośność dachu, dostępność powierzchni, zacienienie, warunki wietrzne),
- analizę profilu dobowego i sezonowego zużycia energii elektrycznej pod kątem doboru mocy i technologii instalacji oraz ewentualnego magazynu energii,
- określenie optymalnego sposobu montażu instalacji (np. montaż na dachu, elewacji lub gruncie, technologia mocowania),
- wstępne określenie parametrów technicznych instalacji (moc, liczba i rodzaj modułów/urządzeń, lokalizacja inwertera, sposób przyłączenia),
- identyfikację ewentualnych ograniczeń technicznych lub prawnych mogących uniemożliwić lub utrudnić realizację inwestycji.

Wynik audytu stanowi podstawę do zakwalifikowania obiektu do dalszych etapów opracowania dokumentacji technicznej lub do jego wykluczenia z listy typowanych lokalizacji.

### **Pytanie 2:**

**Jakie analizy techniczne, środowiskowe, ekonomiczne i formalno-prawne są rozumiane w opisie przedmiotu zamówienia?**

### **Odpowiedź Zamawiającego:**

Analizy prowadzone są w odniesieniu do planowanych mikroinstalacji OZE i obejmują cztery obszary:

- **Techniczne** – ocena stanu technicznego obiektów i ich instalacji elektrycznych pod kątem możliwości przyłączenia mikroinstalacji OZE, dobór technologii i parametrów instalacji (PV, małe turbiny wiatrowe itp.), a tam gdzie jest to zasadne – również magazynów energii i układów hybrydowych (np. PV + magazyn). Analiza obejmuje też ocenę sposobu montażu oraz wymagań dotyczących wzmocnienia konstrukcji lub modernizacji instalacji wewnętrznej.
- **Środowiskowe** – ocena wpływu planowanych mikroinstalacji na środowisko i otoczenie obiektu, w tym ewentualne ograniczenia wynikające z lokalizacji w strefach chronionych, obszarach Natura 2000 lub w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, a także szacunkowe korzyści środowiskowe z wdrożenia (redukcja emisji CO<sub>2</sub>).
- **Ekonomiczne** – analiza kosztów inwestycji i eksploatacji mikroinstalacji (CAPEX/OPEX), obliczenie prostego okresu zwrotu (SPBT) oraz wskaźników NPV/IRR, ocena zasadności zastosowania magazynów energii i układów

hybrydowych w kontekście obowiązujących taryf i opłat, a także możliwości rozliczania energii w ramach społeczności energetycznej lub klastra energii.

- **Formalno-prawne** – identyfikacja wymagań prawnych dotyczących realizacji mikroinstalacji OZE, z uwzględnieniem faktu, że mikroinstalacje do 50 kW nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę ani warunków przyłączenia do sieci – przyłączenie mikroinstalacji następuje na podstawie zgłoszenia składanego do operatora systemu dystrybucyjnego (OSD). Analiza obejmuje natomiast ewentualne wymagania konserwatorskie (obiekty zabytkowe lub w strefach ochrony konserwatorskiej), zgodność planowanych instalacji z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także przepisy ustawy o OZE i prawa budowlanego w zakresie mającym zastosowanie do danego obiektu.

### **Pytanie 3:**

**Czy do analizy będzie więcej niż 13 obiektów, z których należy wybrać tylko 13? Co rozumiane jest pod pojęciem „pełna lista PPE”?**

### **Odpowiedź Zamawiającego:**

Tak, Zamawiający przekazuje Wykonawcy kompletną listę wszystkich punktów poboru energii (PPE) funkcjonujących na terenie Gminy Opoczno – może ona obejmować znacznie więcej niż 13 pozycji. Pełna lista PPE to zestawienie wszystkich punktów, w których gmina lub jej jednostki organizacyjne pobierają energię elektryczną, wraz z przypisanymi danymi identyfikacyjnymi (numer PPE, adres, rodzaj obiektu) oraz – o ile dostępnymi – danymi o historycznym zużyciu energii.

Na podstawie tej listy oraz własnych analiz Wykonawca zobowiązany jest do wytypowania 13 obiektów lub terenów najlepiej spełniających kryteria wskazane w OPZ, w szczególności pod kątem technicznej możliwości montażu mikroinstalacji OZE, potencjału energetycznego lokalizacji oraz zasadności ekonomicznej inwestycji. Jednocześnie Zamawiający informuje, że zgodnie z OPZ planowane obiekty mają zostać włączone do spółdzielni energetycznej. W związku z powyższym Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić przy typowaniu obiektów ustawowy model rozliczeń spółdzielni energetycznych, wynikający z art. 38c ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, w szczególności:

- bilans energii produkowanej i konsumowanej w ramach spółdzielni, z uwzględnieniem limitów ilościowych i obszarowych określonych ustawą,
- możliwość efektywnego zbilansowania produkcji z mikroinstalacji OZE z profilem zużycia energii poszczególnych obiektów w ramach wspólnego rozliczenia spółdzielni,
- dobór obiektów w sposób zapewniający optymalną strukturę wytwórczo-odbiorczą spółdzielni, tj. odpowiednią proporcję między mocą wytwórczą mikroinstalacji a łącznym zapotrzebowaniem na energię członków spółdzielni.

Wybór 13 obiektów powinien być udokumentowany i uzasadniony w ramach dokumentacji będącej przedmiotem zamówienia, z uwzględnieniem powyższych kryteriów bilansowych i rozliczeniowych.

#### **Pytanie 4:**

#### **Czy cykliczne spotkania konsultacyjne mogą odbywać się w formie online?**

#### **Odpowiedź Zamawiającego:**

Zamawiający dopuszcza przeprowadzanie cyklicznych spotkań konsultacyjnych w formie zdalnej (online), z wykorzystaniem powszechnie dostępnych platform komunikacyjnych (np. MS Teams, Zoom). Forma poszczególnych spotkań będzie każdorazowo uzgadniana z zamawiającym. Spotkania o szczególnym znaczeniu dla realizacji zamówienia – w szczególności dotyczące prezentacji wyników audytów lub kluczowych etapów dokumentacji – mogą odbywać się w siedzibie Zamawiającego, jeśli Zamawiający uzna to za konieczne. Z każdego spotkania, niezależnie od jego formy, wykonawca sporządzi notatkę lub protokół i przekaże go Zamawiającemu.

#### **Pytania z dnia 20.05.2026 r. (ZESTAW 2)**

W związku z ogłoszeniem zapytania ofertowego Znak: ZP.271.1.8.2026, którego przedmiotem jest realizacja zadania pod nazwą „Dokumentacja techniczna dla 13 rozproszonych instalacji (PV) i (ME)” prosimy o wyjaśnienie zapisów zapytania:

Zapytanie ofertowe, III Opis przedmiotu zamówienia p.3

3. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompleksowej dokumentacji dla 13 rozproszonych instalacji hybrydowych, obejmujących instalacje fotowoltaiczne (PV), mikroinstalacje energetyczne (ME) oraz magazyny energii, planowanych do realizacji na terenie Gminy Opoczno, w kontekście utworzenia i funkcjonowania Spółdzielni Energetycznej

j.w. p. 5.4

4) opracowania dokumentacji technicznej dla 13 wybranych lokalizacji, obejmującej w szczególności:

- a) dobór technologii OZE oraz systemów magazynowania energii,
  - b) określenie parametrów technicznych instalacji hybrydowych (PV + magazyn energii),
  - c) dobór pojemności i mocy magazynów energii,
  - d) uwarunkowania montażowe i eksploatacyjne,
  - e) zakres niezbędnych robót towarzyszących oraz integracji systemów
- oraz V Termin wykonania zamówienia p.1

1. Wykonawca zobowiązuje się opracować i dostarczyć kompletną dokumentację opracowaną na podstawie zaakceptowanej koncepcji wraz ze zgłoszeniem robót budowlanych i zaświadczeniem o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu lub z prawomocnym pozwoleniem na budowę (jeżeli będą wymagane) w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy.

W mojej ocenie zapisy ww. punktów są ze sobą w kolizji.

Przedmiotem zapytania ofertowego jest wykonanie „kompleksowej dokumentacji dla 13 rozproszonych instalacji hybrydowych „, jednocześnie p. 5.4 precyzuje – opracowanie dokumentacji technicznych.

W p. V.1 Zamawiający oczekuje dostarczenia dokumentacji wraz ze zgłoszeniem robót budowlanych (!) i zaświadczeniem o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu (prawomocne zgłoszenie) lub z prawomocnym pozwoleniem na budowę (jeżeli będą wymagane).

W mojej ocenie przyjęcie właściwej procedury nastąpi dopiero po wykonaniu rzetelnej analizy i opracowaniu koncepcji dla wybranych (jeszcze nie znanych) lokalizacji.

Zamawiający nie przekazał w dokumentacji przetargowej listy PPE ani żadnych informacji pozwalających na chociaż pobieżną ocenę planowanych mocy magazynów energii.

Ostatnia nowelizacja ustawy PB stawia rygorystyczne wymagania dla magazynów energii (także hybrydowych) których pojemność przekracza 30[kWh].

Na obecnym etapie nie jesteśmy w stanie ocenić czy nie będzie to miało miejsca dla wybranych lokalizacji (analiza, zużycia energii na potrzeby własne, moc zamówiona, miejsce instalacji, uzgodnienie w zakresie spełnienia przepisów p.poż itp.).

### **Pytanie nr 1:**

1. Czy Zamawiający dopuści wydłużenie terminu wykonania prac i uzyskania właściwych decyzji administracyjnych w przypadku gdyby przyjęta procedura wymagała uzyskania prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę?

W mojej ocenie 3 miesiące może być o wiele za krótkim terminem. Przypominam, że procedowanie pozwolenia na budowę wymaga np. uzyskania wcześniej warunków technicznych przyłączenia.

### **Odpowiedź Zamawiającego:**

Warunki przedłużenia terminu realizacji zamówienia zostały określone w paragrafie 8 projektu umowy.

### **Pytanie nr 2:**

2. Co jest zatem przedmiotem zamówienia: opracowanie dokumentacji technicznej? Czy opracowanie dokumentacji na podstawie, której Zamawiający będzie procedował uzyskanie prawomocnych decyzji (zgłoszenie lub pozwolenie na budowę) a więc de facto wykonanie projektów budowlanych spełniających wymagania stawiane przez ustawę Prawo Budowlane w tym zakresie?

### **Odpowiedź Zamawiającego:**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompleksowej dokumentacji przedinwestycyjnej o charakterze koncepcyjno-technicznym oraz analitycznym (zgodnie z OPZ).

Zamówienie nie obejmuje wykonania projektów budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane ani dokumentacji służącej do bezpośredniego uzyskania

pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót. Zgodnie z zapisami OPZ, celem zamówienia jest stworzenie opracowania koncepcyjnego, które umożliwi przygotowanie dalszej dokumentacji projektowej oraz realizację inwestycji.

**Powyższe informacje stanowią integralną część zapytania ofertowego i są wiążące dla Wykonawcy.**

**Zatwierdził:**

**BURMISTRZ OPOCZNA**  
**/.../ Michał Konecki**