



Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o.
ul. Malinie 6/25, 63-300 Pleszew
telefon/faks: 62 74-28-365
<http://ptbs.pleszew.pl/> ptbspleszew@post.pl
NIP: 6171859287, REGON: 250909975

L.Dz. PTBS / 03 / I / 2296 / 2020

Pleszew, dnia 15 lipca 2020 r.

Do wszystkich zainteresowanych

Dotyczy: przetargu nieograniczonego na zaprojektowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem wielopoziomowym w Pleszewie, u zbiegu ulic Mieszka I, Stanisława Augusta Poniatowskiego i Władysława Warneńczyka

Do Zamawiającego wpłynęły następujące zapytania (zachowano oryginalną pisownię):

„Poniżej składam uwagi pfu i SIWZ

1. Odległość zadaszonych miejsc postojowych od okien budynku A jest niezgodna z Warunkami technicznymi:
§ 19.

[Odległości miejsc postojowych od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej]

1. Odległość stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych od: placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, nie może być mniejsza niż:

1) dla samochodów osobowych:

- a) 7 m – w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie,
- b) 10 m – w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,
- c) 20 m – w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych;

Proszę o zmianę koncepcji w zakresie jej dostosowania do obowiązujących przepisów

2. Zgodnie z "Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych" § 12.
Wymogi dotyczące drogi pożarowej, punkt 2:

Droga pożarowa powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-4, na całej jego długości, a w przypadku gdy krótszy bok budynku ma więcej niż 60 m - z jego dwóch stron, przy czym bliższa krawędź drogi pożarowej musi być oddalona od ściany budynku o 5-15 m dla obiektów zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi i o 5-25 m dla pozostałych obiektów. Pomiędzy tą drogą i ścianą budynku nie mogą występować stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3 m, uniemożliwiające dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych.

Z załączonej koncepcji wynika, że w/w warunek nie jest spełniony.

Proszę o zmianę koncepcji w zakresie jej dostosowania do obowiązujących przepisów

3. Załączona do koncepcji analiza zacieniania jest nieprawidłowa, gdyż analiza zacieniania nie obejmuje zacieniania w czasie zimowym w dniu równonocy w marcu. Dokonałiśmy

sprawdzenia zacięcia budynków w dniu równonocy w marcu z której wynika, że budynek B zacięcia budynek A, w związku z czym budynek A nie spełnia warunków technicznych w zakresie zacięcia. Wstępna analiza w załączeniu. Proszę o weryfikację zamieszczonej koncepcji pod względem wzajemnego zacięcia budynków.

Proszę o zmianę koncepcji w zakresie jej dostosowania do obowiązujących przepisów”

ODPOWIEDŹ ad. 1-3:

Każdy Program funkcjonalno-użytkowy, z natury rzeczy, jest wykonany na pewnym poziomie uogólnienia, w związku z czym zapewnienie zgodności finalnego projektu budowlanego z warunkami technicznymi zostanie zapewnione na etapie jego opracowywania. Formuła przetargu dopuszcza daleko idące korekty koncepcji, między innymi mające na celu zapewnienie zgodności z warunkami technicznymi.

Zgodnie z wiedzą Zamawiającego istnieje możliwość zgodnego z przepisami zaprojektowania budynków opisanych w PFU, w szczególności dotyczy ona możliwości usytuowania budynku A w odległości odpowiedniej dla treści § 12, co wpłynie także na nasłonecznienie mieszkań znajdujących się na parterze.

4. „Wniosek o zmianę SIWZ w zakresie usunięcia klauzul niedozwolonych;
Zamawiający nałożył na wykonawcę obowiązek uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę i od jej uzyskania uzależnił dokonanie zapłaty za projekt, jak również za niedotrzymanie terminu jej uzyskania nałożył kary finansowe oraz uzależnił zapłatę od uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie co zapisał w załączonej umowie cyt:

§ 13

1. *Strony postanawiają, że Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:*
- 1) *za zwłokę w uzyskaniu ostatecznych pozwoleń na budowę dla Inwestycji w wysokości 0,05% określonego w Umowie wynagrodzenia brutto Wykonawcy, za każdy dzień zwłoki;*

§ 16

1. *Wynagrodzenie płatne będzie w następujący sposób:*
- 1) *po złożeniu wniosków o pozwolenie na budowę wraz ze wszystkimi załącznikami – 50% wynagrodzenia wskazanego w pkt I Oferty (za wykonanie projektu budowlanego i uzyskanie przez Wykonawcę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę);*
 - 2) *po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę – 50% wynagrodzenia wskazanego w pkt I Oferty (za wykonanie projektu budowlanego i uzyskanie przez Wykonawcę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę);*
 - 3) *po opracowaniu i dostarczeniu Zamawiającemu dokumentacji wykonawczej dla Inwestycji – 50% wynagrodzenia wskazanego w pkt II Oferty (wykonanie projektu wykonawczego);*
 - 4) *po zatwierdzeniu przez Zamawiającego dokumentacji wykonawczej dla Inwestycji – 50% wynagrodzenia wskazanego w pkt II Oferty (wykonanie projektu wykonawczego);*

- 5) *po uzyskaniu ostatecznych pozwoleń na użytkowanie dla Inwestycji – 100% wynagrodzenia wskazanego w pkt III Oferty (z tytułu pełnienia nadzoru autorskiego).*

Wszystkie klauzule umowne, które uzależniają dokonanie zapłaty świadczenia projektantowi za wykonaną usługę (projekt) od czynności i działań innych instytucji, organów administracji państwowej czy od działań wykonawcy robót są klauzulami niedozwolonymi zgodnie z zapisami kodeksu cywilnego, w związku z czym są niezgodne z prawem. Proszę usunąć z zapisów umowy i z zapisów SIWZ wszystkie klauzule niedozwolone o których mowa wyżej.”

ODPOWIEDŹ: Nie wyrażam zgody na zmianę zakwestionowanych zapisów. Zwracam Państwa uwagę, że w rzeczonyj sytuacji nie może być mowy o „klauzulach niedozwolonych”, gdyż takie występują jedynie w relacji przedsiębiorca – konsument.

Właściwsze byłoby odniesienie do art. 9 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2020 r., poz. 1076 ze zm.), traktującego o zakazie nadużywania pozycji dominującej. Jednakże żadna forma takiego nadużycia wskazana w ustępie 2 ww. przepisu nie definiuje przedmiotowej sytuacji.

Ponadto, Zamawiający przewidział w SIWZ możliwość wydłużenia terminu realizacji, w szczególności w przypadku następstw działania organów administracji (patrz § 20 ust. 3 pkt 1 lit. d Projektu umowy). W związku z czym, Wykonawca nie będzie ponosił negatywnych konsekwencji ewentualnej przewlekłości organów administracji.

Jednocześnie Zamawiający nie będzie mógł naliczyć kary umownej na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1, gdyż jest to kara za „zwłokę” nie za „opóźnienie”.

5. „Proszę o zmianę kryterium określonego w SIWZ dotyczącego zasad skrócenia terminu związanego z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Jak już pisałem w pytaniu nr 4, żądanie uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę jest klauzulą zabronioną. Natomiast proponowanie przez Zamawiającego kryterium dodatkowego skrócenia czasu za jej uzyskanie, jest w mojej ocenie po prostu obraźliwe dla projektantów. Dlaczego Zamawiający zamierza dodatkowo punktować projektanta, który bardzo szybko wykona projekt i będzie starał się aby urzędy szybko wydały decyzję pozwolenia na budowę? Jak projektant ma wymóc na urzędzie skrócenie ustawowego terminu wynoszącego 65 dni. Wspomnę także, że w dniu 30.03.2020r wprowadzając tarczę nr 1 rząd RP zawiesił możliwość uprawomocnienia się decyzji. Czy można wykluczyć, że sytuacja ta się nie powtórzy?

Ustanowienie tego typu kryterium jest całkowicie nieuzasadnione i stanowi oczywiste lekceważenie oferentów. Zamawiający doskonale zdaje sobie sprawę, że uprawomocnienie się decyzji zależy wyłącznie od reakcji bądź braku reakcji stron postępowania. Projektant nie ma najmniejszego wpływu na zachowanie się stron postępowania. Pomimo tej wiedzy, Zamawiający oczekuje od projektanta cudownego uzyskania i uprawomocnienia się decyzji w ekspresowym tempie, za co przydziela punkty premijące w postępowaniu. W rzeczywistości Zamawiający nie ma podstaw prawnych aby żądać od projektanta uzyskiwania prawomocnej decyzji, gdyż jest to klauzula zabroniona poparta utrwalonym orzecznictwem prawnym, o czym pisałem wcześniej.”

ODPOWIEDŹ: Nie wyrażam zgody. Zakwestionowane kryterium „Skrócenie terminu wykonania zamówienia” zostało opisane zgodnie z zasadami udzielania zamówień publicznych, w szczególności odnosi się ono do przedmiotu zamówienia oraz nie narusza zasad zachowania uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców.

Ponadto ewentualna decyzja o skróceniu terminu określonego przez Zamawiającego leży wyłącznie po stronie Wykonawcy, co jest istotne zwłaszcza w kontekście tego, że waga ww. kryterium wynosi 4%.

6. Proszę o informację, czy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem wielopoziomowym u zbiegu ulic Mieszka I, Stanisława Augusta Poniatowskiego i Władysława Warneńczyka wydano decyzję o warunkach zabudowy lub czy dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

ODPOWIEDŹ: Dla przedmiotowej inwestycji wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Jej kopię załączono do niniejszego pisma.

Ponadto, w związku z możliwymi wątpliwościami interpretacyjnymi dotyczącymi warunku udziału w postępowaniu określonym w pkt V.1.2.a SIWZ wyjaśniam, że przez wyrażenie „wykażą, że wykonali w okresie ostatnich pięciu lat” Zamawiający rozumie wykonanie usług projektowania, które w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składnia ofert zakończyły się odpowiednio uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub prawomocnego pozwolenia na budowę. Termin zlecenia ww. usługi nie musi zawierać się w okresie ostatnich pięciu lat.

Wykonawcy winni uwzględnić treść powyższych wyjaśnień w składanych ofertach.

Postępowania SIWZ nie ulegają zmianom.

PREZES ZARZĄDU

Artur Stanczyk