



**Urząd Miejski w Siechnicach**  
**Wydział Inwestycyjny**

ul. Jana Pawła II 12, 55-011 Siechnice, tel. 71 786 09 01, faks 71 786 09 07  
www.siechnice.gmina.pl, e-mail: biuro@ugsiechnice.pl

Siechnice, 22 lipca 2020 r.

**ZMIENIA SIĘ TREŚĆ PKT. 8 ZAPYTANIA OFERTOWEGO Z DNIA 13 LIPCA 2020 R. NA :**

**8. Termin złożenia oferty. Ofertę złożyć należy do dnia 29.07.2020 r. do godz. 14.00**

**Odpowiedzi na pytania**

do postępowania prowadzonego zgodnie z art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych na opracowanie Programu Funkcjonalno Użytkowego dla budowy budynku komunalnego w miejscowości Święta Katarzyna wraz z dostawą wyposażenia, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, w systemie „pod klucz”

Pytanie 1 : Główna wątpliwość dotyczy kosztorysu inwestorskiego (KI). Kosztorys inwestorski zgodny z rozporządzeniem możliwy jest do wykonania tylko i wyłącznie na podstawie projektu budowlanego i projektu wykonawczego. Nie ma możliwości wykonania prawidłowego KI i PR na podstawie koncepcji. W samym dzienniku ustaw dotyczącym formy PFU jest napisane, że PFU służy do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót (nie ma tam słowa o KI) Na podstawie PFU i koncepcji architektoniczno-urbanistycznej można wykonać zbiorcze zestawienie kosztów (ZZK), które opiera się na ogólnych przyjętych wskaźnikach. Konsultowałem to z kosztorysantami i nikt nie podejmie się wykonania KI na podstawie PFU. Tylko ZZK. Co w tej sytuacji?

*Odpowiedź na Pytanie 1 : Kosztorys inwestorski należy opracować dokumentacji projektowej (uzupełniono zapytanie ofertowe w dniu 22.07.2020 r.) zgodnie z wymaganiami określonymi w zapytaniu ofertowym.*

Pytanie nr 2. Rozumiem, że Inwestor chce wykonać obiekt w systemie zaprojektuj i wybuduj. Wybrany w ramach PPP wykonawca (GW) ma zrobić pełną dokumentację projektowo-kosztorysową i wykonać obiekt. Z Państwa OPZ wynika, że chcecie aby w ramach PFU powstała wielobranżowa koncepcja, czyli praktycznie projekt budowlany. Koszt wykonania takiej dokumentacji jest dużo większy niż standardowe PFU.

W związku z tym obawiam się, że mogą wpłynąć oferty na PFU dużo niższe, jeśli ktoś założył, że wykona standardowe PFU. Efekt może być taki, że wybieriecie Państwo najtańszego oferenta i potem będzie przepychanka. Gdyby w OPZ było wyraźnie napisane, że zlecacie Państwo wielobranżową koncepcję to by było jasne. Koszt wykonania takiej koncepcji to około 25-30% kosztów całej dokumentacji.

Z drugiej strony realizacja w systemie zaprojektuj i wybuduj przerzuca koszt wykonania dokumentacji na wykonawcę. Zatem zapłacicie Państwo za koncepcję niejako dwa razy. Zmierzam do tego, że PFU nie wymaga robienia koncepcji wielobranżowej.

Np. jeśli chodzi o przyłącza to PFU opisuje gdzie i jakie przyłącze ma być, i powinno zawierać techniczne warunki przyłączenia od gestorów sieci. Potem GW wykonuje projekt przyłącza, uzgadnia go i dopiero wtedy można zrobić KI.

Chcąc rzetelnie wykonać zadanie będę musiał uwzględnić koszt koncepcji z wszystkimi branżami. Obawiam się, że inni oferenci tego nie zrobią.

Można znaleźć mnóstwo PFU na stronach inwestorów publicznych i zdziwiła by się Pani jak często bywają one bardzo skromne.

*Odpowiedź na Pytanie 2: Koncepcję, o której mowa w pytaniu stanowi dokumentacja projektowa, o którą uzupełniono zapytanie ofertowe w dniu 22.07.2020 r.*

Pytanie 3. W OPZ jest zapis w punkcie 4. że dane podano w dokumentacji projektowej stanowiącej zał nr 2 do OPZ. Co to za dokumentacja? Nie znalazłem takiego załącznika.

*Odpowiedź na Pytanie 3: Uzupełniono w dniu 22.07.2020 r.*

Pytanie 4. W punkcie 7.4 OPZ jest mowa o uzgodnieniach, które uzyskuje się na etapie projektu budowlanego. Np. organizacja ruchu docelowego sugeruje, że trzeba wykonać projekt drogowy. Po pierwsze nie ma takiej możliwości, żeby wykonać go i uzgodnić w ciągu 2 mcy, no i wraca kwestia kosztów takiego projektu. Tego nie robi się na etapie PFU. PFU powinno zawierać techniczne warunki przyłączenia od gestorów sieci i ew. warunki lokalizacji zjazdu.

*Odpowiedź na Pytanie 4: W ramach opracowywania Programu Funkcjonału Użytkowego nie jest wymagane opracowanie projektu docelowej organizacji ruchu oraz uzyskania jej uzgodnienia*

Pytanie 5. W punkcie 9.2 OPZ mowa o załączniku - projekt budynku B2 z 2010r. Jaki związek ma z tematem ten projekt? Nie ma go w załącznikach. Nowy budynek ma być podobny do tamtego?

*Odpowiedź na Pytanie 5: Uzupełniono zapytanie ofertowe o dokumentację projektową w dniu 22.07.2020 r. Tak nowy budynek powinien być podobny do tego, którego dotyczy załączona dokumentacja projektowa*

Pytanie 6. W opisie projektu, w punkcie 7. podana jest powierzchnia użytkowa 1584,20 m<sup>2</sup>. Jeśli w parterze mają być usługi (pytanie jaką powierzchnie ma zająć GOPS?) i do tego odejmiemy powierzchnie na komunikację wspólną to nie uda się zaprojektować 36 lokali mieszkalnych. I pytanie jakie to mają być lokale mieszkalne? Kawalerki?

*Odpowiedź na pytanie 6: Podana powierzchnia jest powierzchniom orientacyjną. GOPS powinien zajmować pomieszczenia na parterze.*

Pytanie 7. Co oznacza zapis „wraz z dostawą wyposażenia”. O jakie wyposażenie chodzi?

*Odpowiedź na Pytanie 7: Zapis ten oznacza niezbędne wyposażenie GOPS oraz mieszkań komunalnych*

Pytanie 8. Czy wymagacie Państwo wykonania badań gruntowych na etapie PFU ?

*Odpowiedź na Pytanie 8: Tak*

Pytanie 9. W opisie projektu, p. 1 jest mowa o zaprojektowaniu, budowie, finansowaniu i utrzymaniu obiektu. Rozumiem, że to dotyczy późniejszego projektu, a nie PFU. ??

*Odpowiedź na Pytanie 9: Tak*

Pytanie 10. BIOZ jest wykonywany przez projektanta w projekcie budowlanym. Nie robi się go na etapie PFU. Czy wymagają Państwo wykonania BIOZ ?

*Odpowiedź na Pytanie 10: Nie*

Pytanie 11. Jeszcze sugestia dotycząca komórek lokatorskich. 36 wolnostojących komórek lokatorskich to naprawdę nie da się ładnie zaprojektować. Nie widziałem nigdzie takiego rozwiązania przy nowej zabudowie. Jedynie za PRLu, ale sama Pani wie jak to wyglądało.

*Odpowiedź na Pytanie 11: Zamawiający wymaga wybudowanie komórek lokatorskich*

Kierownik  
Wydziału Inwestycyjnego  
Karina Chojnacka-Netter