



DAZ-Z.272.62.2023

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego z zastosowaniem procedury właściwej dla zamówienia o wartości równej lub przekraczającej progi unijne, o jakich stanowi art. 3 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.) [zwanej dalej także „ustawą Pzp”], tj. postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 132 ustawy Pzp pn. **Wykonanie projektu budowlanego i wykonawczego dla zadania "Przebudowa Dworu Ferberów w Gdańsku"**.

PYTANIA I ODPOWIEDZI

Na podstawie art. 135 ust. 1, 2 ustawy Pzp Zamawiający udziela odpowiedzi na pytania Wykonawców. Niniejsze odpowiedzi na pytania stanowią integralną część SWZ i stają się wiążące dla Wykonawców przy opracowaniu ofert.

Pytanie nr 1

Witam - Obiekt będący przedmiotem przetargu jest wpisany do rejestru zabytków nr 1050, a prawo budowlane art. 29 pkt 7. Roboty budowlane, o których mowa w ust. 1-4, wykonywane: 1) przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków – wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, – przy czym do wniosku o decyzję o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - ponadto dostosowanie obiektu do funkcji biurowej jest zmianą sposobu użytkowania - można też założyć że będzie obiekt podlegał przebudowie czyli nie będzie zgadzało się to z art. 50 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i można założyć że inwestycja będzie wymagać planu miejscowego a w przypadku jej braku warunków zabudowy? Z WUiA w Gdańsku i uzyskałem odpowiedź że w tym przypadku powinien być Plan Miejskowy lub Warunki Zabudowy proszę o odpowiedź

Odpowiedź na pytanie nr 1

Zamawiający zakłada, że pytanie dot. normy wyrażonej w art. 29 ust 7 ustawy Prawo budowlane (w pytaniu wskazano pkt 7), w brzmieniu: „Roboty budowlane, o których mowa w ust. 1-4, wykonywane: 1) przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków - wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, 2) na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - wymagają dokonania zgłoszenia - przy czym do wniosku o decyzję o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.”

Zamawiający wyjaśnia, że zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę: „Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć: 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci:
a) papierowej – w 3 egzemplarzach albo b) elektronicznej – wraz z opiniami, uzgodnieniami,



pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym."

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.”

Przedmiotowe postępowanie dotyczy „Wykonania projektu budowlanego i wykonawczego dla zadania pn. "Przebudowa Dworu Ferberów w Gdańsku" celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedmiotowej inwestycji jest celem publicznym w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dwór Ferberów dotychczas pełnił funkcję biurową. Funkcja ta nie została zmieniona, a budynek nie został wyłączony z użytkowania. Budynek nadal ma pełnić funkcję biurową.

Zgodnie z art. 50 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego roboty budowlane: polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.”

Zamawiający wskazuje, że w „Specyfikacji warunków zamówienia” nie wskazał konieczności zmiany sposobu użytkowania budynku. Sposób użytkowania budynku oraz zagospodarowania terenu pozostaje bez zmian, jak również parametry budynku nie mają ulec zmianie.

Niemniej jednak, Zamawiający przewiduje, zgodnie § 14 ust. 2 załączonego do Specyfikacji warunków zamówienia wzoru umowy, na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, możliwość dokonywania zmian postanowień tej umowy w zakresie zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy w przypadku m.in. zmiany uwarunkowań formalno-prawnych, na etapie projektowania i uzgodnienia dokumentacji zadania z przyczyn niezależnych od obu Stron.

Pytanie nr 2

Czy w ramach wymagania dotyczącego warunków udziału w postępowaniu - pkt. VIII 2. 1): "co najmniej jedno opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej o wartości minimum 350 000,00 zł brutto (każde opracowanie), obejmujące swoim zakresem przebudowę i/lub rozbudowę i/lub nadbudowę budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej minimum 700 m² (każdy budynek), wpisanego do rejestru zabytków i/lub znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej." w związku z etapowaniem inwestycji Zamawiający dopuści do udziału w postępowaniu pracownię posiadającą referencje na wykonanie dokumentacji projektowej dla jednej nieruchomości w zadanym czasie i kwotach, ale w ramach kilku zadań, etapów inwestycji modernizacji budynku.



Odpowiedź na pytanie nr 2

Intencją Zamawiającego jest wyłonienie Wykonawcy, który opracował **co najmniej jedno spójne opracowanie projektowe**, wykonane w zadanym czasie i kwocie, które obejmuje **co najmniej jeden budynek wpisany do rejestru zabytków i/lub znajdujący się w strefie ochrony konserwatorskiej o powierzchni użytkowej minimum 700 m²**.

Odnosząc się do pytania należy uznać, że warunek będzie spełniony, jeżeli etapowana inwestycja stanowiła jedno spójne opracowanie projektowe, wykonane w zadanym czasie i kwocie, obejmujące co najmniej jeden budynek wpisany do rejestru zabytków i/lub znajdujący się w strefie ochrony konserwatorskiej o powierzchni użytkowej minimum 700 m².

Pytanie nr 3

Czy w ramach wymagania dotyczącego warunków udziału w postępowaniu - pkt. VIII 2. 1): "co najmniej jedno opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej o wartości minimum 350 000,00 zł brutto (każde opracowanie), obejmujące swoim zakresem przebudowę i/lub rozbudowę i/lub nadbudowę budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej minimum 700 m² (każdy budynek), wpisanego do rejestru zabytków i/lub znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej." Zamawiający dopuści pracownię posiadającą trzy opracowania projektowe pełnobrańzowe dla jednej nieruchomości znajdującej się pod ochroną konserwatorską, każde o wartości 100 000 zł netto?

Odpowiedź na pytanie nr 3

Intencją Zamawiającego jest wyłonienie Wykonawcy, który opracował **co najmniej jedno spójne opracowanie projektowe, o wartości minimum 350 000,00 zł brutto**, wykonane w zadanym czasie i kwocie, które obejmuje co najmniej jeden budynek wpisany do rejestru zabytków i/lub znajdujący się w strefie ochrony konserwatorskiej o powierzchni użytkowej minimum 700 m².

W związku z powyższym Zamawiający wyjaśnia, że każde pojedyncze opracowanie winno spełniać m.in. warunek „minimum 350 000,00 zł brutto”, zatem trzy osobne opracowania o wartości 100 000 zł netto nie będą spełniać tego warunku.

Pytanie nr 4

Szanowni Państwo,

Zwracamy się z pytaniem, dlaczego postępowanie którego przedmiotem są usługi architektoniczne (projekt umowy przewiduje przeniesienie majątkowych praw autorskich, w tym prawa wykonywania zależnych praw autorskich) nie zostało poprzedzone konkursem, ani nie zostało przeprowadzane w trybie dialogu konkurencyjnego – zgodnie z wymogiem art. 325 ust. 2 i 3 ustawy Prawo zamówień publicznych?

Odpowiedź na pytanie nr 4

Zgodnie z art. 325 ustawy Pzp, w przypadku zamówień publicznych na usługę projektu architektonicznego lub architektoniczno – budowlanego, postępowanie poprzedzone będzie konkursem, jeżeli w zamierzeniu Zamawiającego projekt ma zawierać rozwiązania twórcze. Zatem nie każde zamówienie obejmujące swoim przedmiotem dokumentację projektową musi być



poprzedzone konkursem, a tylko takie, które ma na celu uzyskanie indywidualnej i twórczej działalności jego uczestników.

Budynek Dworu Ferberów przy Trakcie Świętego Wojciecha wpisany jest do rejestru zabytków decyzją Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 4 lutego 1984 r. pod numerem 901 (numer dawny; aktualny numer rejestru: 1050).

Celem Zamawiającego jest pozyskanie dokumentacji projektowej na przystosowanie poprzez przebudowę już istniejącego budynku zabytkowego do aktualnych standardów, wymogów technicznych, przepisów prawa w tym przepisów ppoż. oraz innych rozwiązań technicznych.

Istotą działań są prace mające na celu zachowanie istniejącej substancji budynku znajdującego się pod ścisłą ochroną konserwatorską, a więc twórczy charakter zadania w tym przypadku jest w istotny sposób ograniczony. Wszelkie rozwiązania muszą zostać uzgodnione z Wojewódzkim Pomorskim Konserwatorem Zabytków, co za tym idzie zakłada się, że projekt nie będzie zawierał żadnych rozwiązań architektonicznych, niepowielających lub nienawiązujących do już istniejących.

Zamawiający przed wszczęciem postępowania ocenił, że w omawianej sytuacji projekt budowlany i wykonawczy nie będzie zawierał rozwiązań niestandardowych, odbiegających od przyjętych tradycyjnie rozwiązań.

W związku z powyższym, podmiotowe zamówienie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego, jako podstawowego trybu udzielania zamówień publicznych gwarantującego największą konkurencyjność przy jednoczesnym zachowaniu uczciwej konkurencji.

Pytanie nr 5

Do której kategorii złożoności został zakwalifikowany obiekt – zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym na podstawie art. 34 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych?

Odpowiedź na pytanie nr 5

Powołane w pytaniu przepisy **dotyczą szacowania wartości przedmiotu zamówienia na roboty budowlane**. Przedmiotem niniejszego postępowania przetargowego jest usługa polegająca na wykonaniu projektu budowlanego i wykonawczego, a nie roboty budowlane. W związku z powyższym nie dokonano kwalifikacji obiektu pod kątem kategorii złożoności o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, o którym mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że termin i godzina składania i otwarcie ofert pozostają bez zmian.

Przewodniczący Komisji Przetargowej

**p.o. DYREKTORA
DEPARTAMENTU BUDOWNICTWA I GEODEZJI
GEODETA WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO**

Tomasz Jewsienia