

Warszawa, 13. 03. 2020 r.

Dotyczy:

„Konkursu studialno-realizacyjny na opracowanie koncepcji architektonicznej basenu krytego w Piasecznie”

#### **WYJAŚNIENIE (4) TREŚCI REGULAMINU KONKURSU**

W związku z prowadzonym Konkursem informujemy, iż wpłynęły pytania do Regulaminu Konkursu dotyczące składania wniosków o dopuszczenie do udziału w Konkursie. Zgodnie z Rozdziałem I pkt 3 ppkt 3.2. Regulaminu konkursu, poniżej Organizator udziela odpowiedzi na zadane pytania:

##### **PYTANIE 1**

Jaki obszar powinna pokazywać wizualizacja z lotu ptaka – część realizacyjną basenu krytego z basenami zewnętrznymi czy cały obszar studialny?

##### **ODPOWIEDŹ:**

Zgodnie z wymogami Regulaminu konkursu Rozdział IV, pkt 2.2. ppkt 10) Uczestnik konkursu powinien przedstawić Minimum 2 wizualizacje z „lotu ptaka” przedstawiające w czytelny sposób całość terenu opracowania konkursowego wraz z kontekstem najbliższego otoczenia w tym jedna wizualizacja od strony ul. Chyliczkowskiej.

Organizator przypomina iż sformułowanie „całość terenu opracowania konkursowego” dotyczy zarówno części studialnej jak i części realizacyjnej.

##### **PYTANIE 2**

Czy bilans terenu (powierzchnia zabudowy, utwardzona, biologicznie czynna) należy wykonać dla części realizacyjnej wydzielonej liniami czy dla całej działki 3/45?

##### **ODPOWIEDŹ:**

Bilans terenu należy wykonać dla części realizacyjnej określonej na Załączniku nr 8a literami: a, b, c, d, e, f, a, mając na względzie dotrzymanie zgodności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

##### **PYTANIE 3**

W planie miejscowym określone są materiały wykończeniowe. Czy okładziny z płyt betonowych lub włóknocementowych są dopuszczalne – nie są wymienione wśród materiałów preferowanych, ale też nie są wymienione w materiałach niedopuszczalnych.

##### **ODPOWIEDŹ:**

Jeśli jest to uzasadniane ze względów kompozycyjnych, technicznych lub ekonomicznych a plan miejscowy nie wyklucza takich materiałów pozostawia się do decyzji projektanta ich użycie.



#### **PYTANIE 4**

Czy pracownicy administracji mogą korzystać z toalet ogólnodostępnych, które byłyby zlokalizowane w pobliżu pomieszczeń biurowych? W programie funkcjonalnym dla pracowników administracji (5-6 osób) przewidziano dwie toalety.

#### **ODPOWIEDŹ:**

Organizator preferuje oddzielne toalety dla pracowników administracji.

#### **PYTANIE 5**

Czy baseny odkryte i pomosty z nimi związane oraz pawilony/ kontenery pomocnicze należy traktować jako elementy tymczasowe i nie uwzględniać ich w bilansie terenu (powierzchnia utwardzona, powierzchnia zabudowy).

#### **ODPOWIEDŹ:**

Zgodnie z zapisami Załącznika nr 8b do Regulaminu, pkt. 3.2. baseny odkryte i związane z nimi zagospodarowanie terenu i infrastruktura oraz pawilony/ kontenery pomocnicze można traktować jako elementy tymczasowe, funkcjonujące w okresie letnim.

Organizator zwraca uwagę, iż niektóre elementy obsługi basenów zewnętrznych mogą być elementami trwale związanymi z gruntem (np. budynek technologii uzdatniania wody, infrastruktura techniczna itp.). Decyzję o tym które elementy mają być na stałe związane z gruntem pozostawia się do decyzji projektanta w zależności od zaproponowanej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej obiektów i ich zagospodarowania.

#### **PYTANIE 6**

Czy na terenie strefy ochronnej gazociągu można lokalizować elementy małej architektury, wiaty na rowery, drogi i chodniki ewentualnie boiska terenowe?

#### **ODPOWIEDŹ:**

Zgodnie z aktualnymi przepisami. Wstępne wytyczne zagospodarowania stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia - Załącznik 8f.

#### **PYTANIE 7**

Czy wymagany jeden charakterystyczny przekrój terenu opracowania konkursowego dotyczy części realizacyjnej basenu krytego? Czy ten przekrój można połączyć z charakterystycznym przekrojem budynku basenu krytego?

#### **ODPOWIEDŹ:**

Wymagany jeden charakterystyczny przekrój terenu dotyczy całego opracowania konkursowego czyli powinien uwzględniać zarówno fragment części studialnej jak i części realizacyjnej i powinien uwzględniać relacje przestrzenne zaproponowanych rozwiązań architektonicznych i zagospodarowania terenu.

Natomiast minimum 2 charakterystyczne przekroje budynku basenu krytego w skali 1:200 powinny uwzględniać kontekst z terenem części realizacyjnej opracowania konkursowego.

#### **PYTANIE 8**

Czy projekt zagospodarowania terenu w skali 1:1000 (koncepcja urbanistyczno architektoniczna) obszaru objętego konkursem dotyczy działki 3/45 czy innego terenu, np. obszaru studialnego? Ostatnio obszar studialny został znacznie powiększony.



**ODPOWIEDŹ:**

Zgodnie z zapisami Regulaminu konkursu Rozdział IV pkt 2.2. ppkt 1) Schematyczna koncepcja urbanistyczna terenu w skali 1:1000 powinna być sporządzona dla całego obszaru objętego Konkursem tj. część studialna i część realizacyjna (zgodnie z granicami określonymi w Załączniku nr 8a do Regulaminu).

Organizator przypomina, iż obszar studialny opracowania konkursowego nie został powiększony i zgodnie z zapisami Regulaminu konkursu Rozdział II pkt 2.1. lit. a) wynosi ok. 29 ha. Obszar ten został jedynie doprecyzowany granicami na Załączniku nr 8a do Regulaminu (granica oznaczona literami: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, A)

**PYTANIE 9**

Działka 3/20 została włączona do zakresu opracowania studialnego, natomiast w planie miejscowym jest to teren o innej funkcji. Jakie jest przeznaczenie tej działki i czy można zmienić jej zagospodarowanie? Czy znajdują się tam elementy infrastruktury?

**ODPOWIEDŹ:**

Zgodnie z zapisami Regulaminu konkursu Rozdział II pkt 2.1. lit. a) zaproponowane rozwiązania części realizacyjnej muszą być zgodne z planem miejscowym natomiast rozwiązania zaproponowane w części studialnej mogą wykraczać poza ustalenia planu, przy zachowaniu funkcji usług turystyki, rekreacji i sportu, należy jednak uwzględnić przeznaczenie działki nr ew. 3/20 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na ww. działce znajduje się przepompownia ścieków sanitarnych i nie przewiduje się zmiany lokalizacji urządzeń.

**PYTANIE 10**

W załączniku nr 8b, pkt. 3.1.1. wskazano, że basen pływacki powinien być zaprojektowany zgodnie z przepisami umożliwiającymi przeprowadzenie zawodów rangi krajowej. W programie wskazano, że niecka sportowa musi być dostosowana do przepisów FINA. Przepisy FINA zawierają wytyczne dla niecki jednak nie zawierają wytycznych funkcjonalnych dla pływalni związanych z organizacją zawodów krajowych. Jeśli intencją organizatora konkursu jest, by zawody rangi krajowej rzeczywiście można było przeprowadzać niezbędne jest dostosowanie całego obiektu do przepisów Polskiego Związku Pływackiego, które to regulują. W powszechnie dostępnym regulaminie PZP dotyczącym organizacji imprez pływackich określa się ilość sędziów oraz pomieszczenia szatni damskich i męskich dla sędziów. Polski związek pływacki jako organizator zawodów krajowych opiera się również o dokument zatwierdzony przez Ministra edukacji narodowej i sportu z 2003r. dotyczący programu stosowanych basenów w krytych pływalniach. Nie jest to powszechnie dostępny dokument. Zawarto w nim stwierdzenie, że baseny pływackie typu sportowego o nieckach o wymiarach 25x16m, powinny mieć „w rozwiązaniu optymalnym” 300 miejsc dla widzów. Tymczasem program konkursu określa wielkość widowni na min. 130. Prosimy o rozważenie opublikowania tych dokumentów lub ustalenie przez organizatora konkursu czy i w jakim zakresie je stosować. Ze względu na określony w warunkach konkursu budżet i porównywalność prac konkursowych istotne jest rozstrzygnięcie przez organizatora konkursu obligatoryjnej wielkości liczby miejsc na widowni, liczby sędziów, wymóg zaprojektowania pomieszczeń szatni damskiej i męskiej dla sędziów oraz liczby zawodników uczestniczących w zawodach

**ODPOWIEDŹ:**

Organizator w załączniku 8b do regulaminu wskazał, że obiekt ze względu na plany jego wykorzystania do organizowania zawodów pływackich musi spełniać normy FINA dla niecek oraz inne przepisy dające możliwości organizacji zawodów pływackich. Należy zaprojektować



obiekt tak by spełniał warunki homologacji PZP i dawał możliwość organizowania zawodów rangi krajowej.

W regulaminie podano minimalną liczbę stałych miejsc dla widzów (130 szt.), dopuszczając jej zwiększenie w ramach obowiązujących wymogów w tym zakresie, przy zachowaniu kubatury obiektu. Oznacza to, że należy przewidzieć ilość miejsc stałych w minimalnej ilości 130 miejsc oraz dodatkowe miejsca np. mobilne, które używane będą w miarę potrzeb w czasie zawodów rangi krajowej zgodnie z wytycznymi PZP (tak, by łączna ilość miejsc siedzących wynosiła około 300 szt.). Możliwym jest również zaprojektowanie ok. 300 miejsc stałych. Wymóg liczby sędziów wynika bezpośrednio z wielkości niecki (liczby torów).

Do niniejszego wyjaśnienia załączamy jak następuje:

- „Program stosowanych basenów w krytych pływalniach” wydany przez Ministerstwo Edukacji Narodowej i Sportu
- „Regulamin organizacji zawodów centralnych w pływaniu Polskiego Związku Pływackiego”

## **PYTANIE 11**

Szanowni Państwo, po analizie Załącznika nr 7 do Regulaminu Konkursu składamy następujące zastrzeżenia z prośbą o ich pozytywne rozpatrzenie.

Znaczne wątpliwości budzą zapisy dotyczące Etapu V: Pełnienie nadzoru autorskiego.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż budowa, szczególnie basenu jest procesem długotrwałym. Ponadto zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym kryte pływalnie zaliczane są do co najmniej 5 kategorii złożoności, co oznacza, iż ilość elementów, które mogą wymagać uzgodnienia z Projektantem jest znaczna i wymaga od Projektanta zaangażowania osób doświadczonych. Z naszego doświadczenia budowa pływalni zajmuje od 18 do 24 miesięcy w zależności od skali inwestycji oraz nieprzewidzianych sytuacji. Na czas realizacji wpływ ma wiele czynników, poczynając od warunków pogodowych, nieprzewidzianych prac wynikłych w trakcie robót ziemnych, osób trzecich (np. gestorzy sieci, sąsiedzi, przedstawiciele urzędów) czy też kondycji Generalnego Wykonawcy bądź też jego podwykonawców. Tym samym uważam iż:

1. Wynagrodzenie ryczałtowe za nadzór autorski bez limitu osobopobytów naraża zwycięzcę konkursu na ogromne ryzyko. Jak wyżej wykazano, Projektant nie ma wpływu na czas realizacji robót budowlanych. Obecne zapisy Umowy w skrajnej sytuacji dają Zamawiającemu uprawnienia, wzywania Projektantów bez ograniczeń przez nieokreślony czas (budowa może trwać 18 miesięcy ale i 50 i więcej). Ponadto warto zaznaczyć, że wezwania mogą dotyczyć projektantów wszystkich branż a nie tylko jednej osoby. Nawet przy założeniu, iż budowa optymistycznie zajmie od 12 do 18 miesięcy, to koszt codziennego pobytu wszystkich projektantów branżowych (a takie uprawnienia ma obecnie Zamawiający) na budowie w żaden sposób nie będzie pokryty przez 10% kwoty wynagrodzenia ryczałtowego brutto, przewidzianego we wzorze Umowy.
2. Ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości 10% kwoty wynagrodzenia brutto płatne zgodnie z §2 pkt. 3 dopiero po odbiorze końcowym robót budowlanych również stanowi dla Projektanta znaczne ryzyko. Ponownie, jak już wykazano na wstępie, termin ten nie jest zależny od Projektanta i może z przyczyn niezależnych od niego znacząco się przesunąć. Tym czasem, Projektant poniesie realne, wymierne koszty związane z pełnieniem nadzoru przez długi czasookres (koszt pracowników, koszty stałe biura, koszty dojazdów itd.). Przy obecnych zapisach Umownych, ryzyko kredytowania przez Projektanta nadzorów autorskich a w efekcie niezawinionych przez siebie zdarzeń wydłużenie czasu realizacji budowy może doprowadzić do problemów z płynnością finansową biura i jego podwykonawców, co będzie szkodą również dla gospodarki.
3. Ryczałtowe wynagrodzenie nadzoru autorskiego w obecnej formie zapisów jest niekorzystne dla obu stron. W przypadku nadużywania przez Zamawiającego nielimitowanych osobopobytów, stanowi duże ryzyko dla Projektanta, które zostało wykazane w powyższych punktach. Natomiast w przypadku, gdy



podczas realizacji budowy hipotetycznie nie będzie dużej potrzeby korzystania z usług nadzoru autorskiego i np. zostanie on ograniczony do kilku osobopobytów w skali budowy. Zamawiający będzie musiał zapłacić Projektantowi 10% wynagrodzenia brutto, które będzie nieadekwatne do faktycznej ilości osobopobytów i poniesionych kosztów.

4. Obecne zapisy dotyczące nadzorów autorskich nie przewidują w żaden sposób pracy Projektanta związanej z pełnieniem nadzorów autorskich, która będzie realizowana w pracowni projektowej. W trakcie realizacji inwestycji powszechnym jest przekazywanie do uzgodnienia projektantowi kart materiałowych lub innych rozwiązań proponowanych przez Generalnego Wykonawcę lub Inspektora nadzoru, celem weryfikacji lub implementacji do dokumentacji projektowej. Nierzadko, jest to znaczna ilość pracy do wykonania stacjonarnie w pracowni, która wymaga analizy, opracowania dokumentów oraz ponownych prac projektowych przez cały zespół (w tym projektantów branżowych).
5. Obecne zapisy Umowy nie przewidują sytuacji związanych z pracami dodatkowymi, niezależnymi od Projektanta (np. zamiana założeń przez Zamawiającego, zmiany przyjętej w projekcie technologii itd.)
6. Konkurs, jest konkursem ogólnokrajowym, dedykowanym projektantom z całej Polski. Uważamy, iż przy takiej formule konkursu, zapisy Umowy powinny uwzględniać również w wynagrodzeniu ten że fakt – tj. zawierać odpowiednie zapisy, uwzględniające dojazd bądź ewentualny nocleg, który jest niezbędny do prawidłowego pełnienia nadzoru autorskiego.

W związku z powyższym prosimy o weryfikację i modyfikację zapisów dotyczących sposobu sprawowania nadzoru autorskiego oraz sposobu rozliczenia się zań. Sugerujemy skorzystanie ze sprawdzonych zapisów np.:

- Regulamin Honorarium Architekta dostępny na stronie internetowej Izby Architektów pod adresem: [http://www.izbaarchitektow.pl/pliki/regulamin\\_honorariow\\_architekta-2006.pdf](http://www.izbaarchitektow.pl/pliki/regulamin_honorariow_architekta-2006.pdf)
- Środowiskowych zasad wyceny prac projektowych opracowanych i na bieżąco aktualizowanych przez Izbę Projektowania Budowlanego.

W naszej opinii, korzystnym dla Stron, byłoby przyjęcie powszechnie praktykowanych, comiesięcznych rozliczeń za udokumentowane sprawowanie nadzoru autorskiego oraz wprowadzenie umownego limitu osobopobytów, które Zamawiający jest w stanie oszacować na podstawie zakładanego czasu na realizację inwestycji (np. 1-2 osobopobyty w miesiącu x ilość niezbędnych projektantów branżowych na danym etapie zaawansowania robót x ilość miesięcy). Sugerujemy również wprowadzenie zapisów dotyczących rozliczenia pracy nadzoru autorskiego, który będzie realizowany w pracowni projektowej. Powszechną praktyką do rozliczenia tego typu pracy jest roboczogodzina. Powszechnie praktykowanym rozwiązaniem rozliczania tego typu prac, jest comiesięczne zestawienie osobopobytów oraz roboczogodzin, zatwierdzone przez Inwestora lub Inspektora Nadzoru.

Ponadto, wzór umowy nie reguluje kwestii związanych z realizacją prac dodatkowych wynikłych w trakcie realizacji Umowy, wynikłych z przyczyn niezależnych od Projektanta. Sugerujemy również w tym zakresie o analizę oraz wprowadzenie właściwych zapisów.

Podsumowując, prosimy Zamawiającego oraz Organizatora Konkursu o analizę zgłoszonych przez nas problemów oraz modyfikację zapisów Załącznika nr 7 do Regulaminu Konkursu, tak aby zapewnić realną i uczciwą możliwość sprawowania nadzoru autorskiego co z pewnością przełoży się z korzyścią na jakość świadczonych usług.

## ODPOWIEDŹ:

Organizator przypomina, iż Istotne postanowienie umowy (dalej IPU) stanowiące Załącznik nr 7 do Regulaminu nie jest równoznaczne z samą Umową.

Zgodnie z zapisami Regulaminu konkursu Rozdział 7 pkt 3.2. „Przedmiotem negocjacji będzie ustalenie treści umowy na opracowanie Dokumentacji projektowej będącej szczegółowym opracowaniem pracy konkursowej z uwzględnieniem istotnych postanowień umowy stanowiących Załącznik nr 7 do Regulaminu. Intencją Organizatora jest, aby negocjacje dotyczyły w szczególności zakresu rzeczowego umowy przy zachowaniu proporcji pomiędzy kosztem wykonania Dokumentacji projektowej a wartościami merytorycznymi pracy konkursowej”

Organizator zdaje sobie sprawę z problemów poruszonych we wniosku o zmianę zapisów IPU i dopuści na etapie negocjacji z Uczestnikiem konkursu propozycje zmian oraz uzupełnień do Umowy w zakresie wyznaczenia maksymalnej ilości osobo pobytów, sposobu rozliczania tych pobytów a także sposobu rozliczania prac dodatkowych nie wynikających z winy Projektanta.



Wyjaśnienia treści Regulaminu konkursu – TURA II.

Organizator będzie dążył to uzyskania takich zapisów Umowy aby były one symetryczne dla obu stron i stworzyły warunki dla pracy Projektanta jak i zabezpieczyły w jak największym stopniu interesy Zamawiającego.

Zapisy IPU są wyłącznie przykładem jakie elementy umowy są dla Organizatora istotne a samo doprecyzowanie i rozwinięcie tych zapisów będzie indywidualnie negocjowane z Projektantem, w ramach negocjacji w trybie zamówienia z wolnej ręki zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych.

BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Piaseczno

2020-03-13

*mgr Daniel Rutkiewicz*

podpis Kierownik Zamawiającego lub osoby pełniącej czynności  
zastrzeżone dla Kierownika Zamawiającego

II ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Miasta i Gminy Piaseczno

*mgr inż. Robert Wlitz*

NACZELNIK  
Wydziału Urbanistyki i Architektury  
Miasta i Gminy Piaseczno

*mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia*