

OSTRZEŻENIE o postępowaniu w trybie negocjacji z ogłoszeniem

W związku z ogłoszeniem przez **TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WROCŁAW Sp. z o.o. negocjacji z ogłoszeniem** na podstawie art. 153 pkt 2 Ustawy Pzp na „**Opracowanie dokumentacji projektowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na osiedlu Żerniki przy ul. Brzozy we Wrocławiu**” (nr postępowania ZPP.360.4.2023) Dolnośląska Okręgowa Izba Architektów RP informuje Koleżanki i Kolegów o zagadnieniach, które powinny być brane pod uwagę przy podjęciu decyzji o udziale w ww. postępowaniu.

Informujemy, że w treści „Opisu potrzeb i wymagań do zamówienia (...)” znajdują się następujące zapisy:

1) Pkt 13 Opisu dotyczący sposobu kwalifikacji wykonawców do udziału w postępowaniu: wymagania są tak sformułowane, że można się spodziewać większej liczby wykonawców niż 5, którzy uzyskają maksymalną ocenę. Nie ma jasności jakie kryteria zastosuje Zamawiający.

2) Pkt 14 Opisu – wymagania wobec koncepcji wstępnej:
Koncepcję należy przygotować w modelu 3 D i przesłać drogą elektroniczną, przygotowane pliki PDF oraz IFC poniższych opracowań:

- *plan zagospodarowania nieruchomości z bilansem terenu, obrazujący w szczególności układ zabudowy, układ komunikacji wraz z wskazaniem przejść przez budynek, lokalizację elementów małej architektury, placów zabaw, oświetlenia, powierzchni terenu pod nowe nasadzenia oraz urządzenia bioretencji. Należy zaznaczyć wejścia do budynków, wejścia do lokali usługowych, wjazdu do garaży podziemnych, przejścia przez budynek.*

- *analizę nasłonecznienia i przesłaniania zabudowy dla optymalnego zaplanowania pomieszczeń względem dostępu światła dziennego.*

- *rozwiązania konstrukcyjne, podstawowe rozwiązania materiałowe, wykończeniowe, wyposażenia i zastosowanych instalacji, charakterystyczne dane techniczne.*

- *rzuty wszystkich kondygnacji z planowanym rozmieszczeniem poszczególnych lokali i pomieszczeń tj. w szczególności kondygnacji podziemnych (garażu), parteru, wyższych kondygnacji (jeżeli powyższe kondygnacje są powtarzalne, to wystarczy rzut kondygnacji powtarzalnej i opis, których kondygnacji rysunek dotyczy) i kondygnacji poddasza.*

- *rysunki pokazujące przykładowy rozkład lokali mieszkalnych dla różnych typów mieszkań (z aneksem i z odrębną kuchnią), tj. rysunki mieszkania 1 – pokojowego, 2 – pokojowego oraz, 3 – pokojowego, wraz z wykończeniem i rozmieszczeniem wyposażenia (meble, urządzenia).*

- *rysunki pokazujące elementy jw. dla lokali dla NPS oraz przewidzianych do ew. przystosowania dla osób z niepełnosprawnościami – dla każdego zaproponowanego typu lokalu z tych grup.*

- *przekroje pionowe w czterech charakterystycznych miejscach, w tym przez klatkę schodową.*

- *wizualizacje, perspektywy, aksonometrie (widok 2D i 3D) z każdej z czterech stron tj. od ulicy Brzozy i od ulicy Bierńkowskiego oraz od strony działki nr 67 oraz 50/42, AM-10, obręb Żerniki, a także jedno z wnętrza zabudowy.*

- *schematy, detale, dodatkowe przekroje i inne rysunki niezbędne dla przedstawienia koncepcji projektowej i do wyjaśnienia przyjętych rozwiązań, zgodnie z uznaniem Projektanta.*

- *tabelaryczne zestawienie wszystkich powierzchni i struktury lokali mieszkalnych, lokali usługowych, garażu podziemnego (z wyszczególnieniem ilości i powierzchni miejsc postojowych), części wspólnych.*

- *koncepcja powinna zawierać przybliżone zapotrzebowanie na ciepło dla w/w instalacji. W koncepcji powinna znajdować się część opisowa oraz koncepcyjny schemat technologiczny połączenia układu konwencjonalnego i układu pracującego z OZE, wraz z przybliżonym kosztem zakupu i wykonania takich instalacji.*

- *część opisową zawierającą maksymalnie 5 stron A4 tekstu (rozmiar czcionka Arial 10 pkt) autorskiego opisu koncepcji, zawierającego ogólną charakterystykę funkcjonalną obiektu a także założenia i opis przyjętych rozwiązań w zakresie: - rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych, - rozwiązań funkcjonalno – użytkowych, - rozwiązań instalacyjnych, - rozwiązań materiałowych, technologicznych itp.,- rozwiązań proekologicznych i energooszczędnych, -projektowanego wyposażenia (m.in. sprzęt, urządzenia, gabloty, skrzynki pocztowe itp.) oraz sposobu wykończenia obiektu.*

- *całkowity koszt realizacji inwestycji na podstawie opracowanej koncepcji. (kwota netto, kwota brutto).*

- w przypadku konieczności wystąpienia o odstępstwo od przepisów techniczno- budowlanych należy je wykazać na etapie opracowania przedmiotowej wstępnej koncepcji architektonicznej.

Należy zwrócić uwagę, że jest to zakres znacząco większy od standardu koncepcji konkursowej. Na pewno nie można nazwać tego koncepcją wstępną. Jest to opracowanie wręcz przekraczające standardowy zakres koncepcji projektowej. Wykonawcy poza tym, że w ramach oferty muszą dla Zamawiającego (na własny koszt i ryzyko) wykonać ok. 15% zamówienia, to jeszcze aby móc ją złożyć muszą wpłacić wadium (!) – pkt 17.1.

Jednocześnie w pkt 14.1 Zamawiający określa, że waga oceny „wstępnego” projektu koncepcji architektonicznej wynosi 40%, a ceny za wykonanie przedmiotu zamówienia – 60%, czyli autor najlepszej koncepcji nie ma szans na wygraną z autorem najtańszej oferty.

Co ciekawe, przyjęte kryteria oceny koncepcji opisane w pkt 14.3.2. (*charakterystyka techniczna zabudowy (powierzchnia użytkowa lokali i garaży, liczba lokali i miejsc postojowych, struktura, funkcja, rozwiązania materiałowe i konstrukcyjne) Bilans i zagospodarowanie terenów. Rozwiązania proekologiczne i energooszczędne. Całkowity koszt realizacji inwestycji na podstawie opracowanej koncepcji. (kwota netto, kwota brutto)*) wskazują, że będzie oceniany tylko opis i dane liczbowe, a nie architektura i urbanistyka pokazana na wymaganych rysunkach.

3) Odrębną sprawą jest zasadność przyjęcia procedury negocjacji z ogłoszeniem dla usługi projektowania architektonicznego, kiedy standardem w tej materii jest konkurs. Odnosząc się do ustawy Prawo zamówień publicznych w kontekście zamówienia uważamy, że w tym konkretnym przypadku właściwym trybem pozostaje konkurs architektoniczny. Nie bez powodu coraz większa liczba zamawiających sięga po konkurs jako narzędzie do wyboru przyszłego projektanta. Przestrzeń publiczna jest dobrem, które należy chronić. Środowisko zbudowane należy kształtować ze szczególną troską, a nie tylko analizując cenę projektu i bilanse powierzchni.

Ponadto zwracamy uwagę na zapisy w „Projekcie umowy”:

4) Nierealny wobec oczekiwanego zakresu termin opracowania koncepcji tj. 2 m-ce od zawarcia umowy.

Oczekiwany zakres to wg § 3 ust. 2 projektu umowy :

1) *Etap koncepcji - w terminie do 2 miesięcy od zawarcia Umowy Wykonawca opracuje koncepcję wielobranżową uwzględniającą zalecenia Zamawiającego wraz z pozyskaniem niezbędnych akceptacji, uzgodnień Zamawiającego i jednostek miejskich (między innymi WPP, ZZM, DZR DiT, ZDiUM, MPWiK), wizualizacjami 2D i 3D oraz szacunkową wartością kosztorysową inwestycji. Prace nad koncepcją winny być poprzedzone sporządzeniem dokumentacji geologiczno – inżynierskiej. Wykonawca zobowiązany jest także na tym Etapie Umowy wykonać lub pozyskać na własny koszt niezbędne opracowania przedprojektowe takie jak: prace studialne, koncepcyjne, badania, ekspertyzy, opracowania, inwentaryzację terenu oraz jeśli wymagane również operaty ochrony środowiska.*

Kompletna dokumentacja geologiczno-inżynierska jako element wymagany na etapie koncepcji jest dodatkowo wymieniona w § 4 ust.3 pkt 1 dotyczącym odbioru prac.

Takie postępowanie jest naruszeniem art. 16 i art. 17 ust. 1 pkt. 2 ustawy PZP.

5) § 5 Forma i wysokość wynagrodzenia

ust. 8. Wykonawca oświadcza, że **ryzyko** wynikające z danych przyjętych do ustalenia ceny ryczałtowej niniejszej Umowy **obciąża w całości Wykonawcę** i zostało uwzględnione w ustalonym wynagrodzeniu.

ust. 9. W wynagrodzeniu ryczałtowym zostały uwzględnione koszty wykonania **wszelkich czynności** Wykonawcy niezbędnych do wykonania przedmiotu Umowy oraz wszelkich czynności określonych w OPiW oraz opracowania lub pozyskania wszelkich ekspertyz, opinii, badań i innych materiałów oraz danych wyjściowych do projektowania niezbędnych dla prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy – **choćby niewymienionych wprost w umowie**, oraz pełnienie nadzoru autorskiego, w tym koszty dojazdu i delegacji oraz wszelkie koszty poniesione w trakcie realizacji dokumentacji projektowej i pełnienia nadzoru autorskiego.

6) § 6 Nadzór autorski – obowiązki wykonawcy
ust. 1 pkt 8 **osobisty udział** w odbiorach robót zanikających i ulegających zakryciu, odbiorach robót częściowych, próbach sieci i instalacji, odbiorze końcowym robót budowlanych oraz w czynnościach mających na celu doprowadzenie do osiągnięcia projektowanych zdolności użytkowych obiektów,

7) § 7 Prawa autorskie
ust. 3. Wykonawca z chwilą faktycznego przekazania dokumentacji projektowej (lub jakiegokolwiek jej części) Zamawiającemu **przenosi w ramach wynagrodzenia ryczałtowego**, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy, **wszelkie majątkowe prawa autorskie oraz prawa zależne** w rozumieniu ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych do wszystkich opracowań wytworzonych w trakcie realizacji przedmiotu Umowy wchodzących w skład tej dokumentacji (lub jej części) na Zamawiającego bez ograniczeń co do terytorium, czasu, liczby egzemplarzy na następujących polach eksploatacji:

pkt. 13 **zastosowanie dokumentacji projektowej na więcej niż jednej budowie. (!!!!)**

ust. 4. Z chwilą przeniesienia autorskich praw majątkowych, o których mowa powyżej, Wykonawca udziela Zamawiającemu w ramach wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 1 Umowy zezwolenia na wprowadzanie zmian do wszystkich elementów dokumentacji projektowej wytworzonych w trakcie realizacji przedmiotu Umowy oraz na wykonywanie praw zależnych do opracowanych na ich podstawie elementów dokumentacji projektowej, w tym na korzystanie i rozpowszechnianie wszelkich elementów dokumentacji projektowej zależnych w powyższym zakresie, w tym w szczególności adaptacji, zmian, przeróbek. Wykonawca wyraża przy tym zgodę na **udzielanie przez Zamawiającego osobom trzecim zgody** na dokonywanie opracowań elementów dokumentacji projektowej wytworzonych w trakcie realizacji przedmiotu Umowy oraz na korzystanie i rozpowszechnianie elementów dokumentacji projektowej zależnych, o których mowa powyżej, przez osoby trzecie bez konieczności uzyskiwania zgody Wykonawcy.

ust. 7. W ramach wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawca **upoważnia Zamawiającego do wykonywania praw osobistych** do dokumentacji projektowej w rozumieniu ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych wytwarzanych w trakcie realizacji przedmiotu Umowy w jego imieniu oraz zobowiązuje się do ich niewykonywania w części obejmującej zgodę na zmiany opracowań projektowych w zakresie niezbędnym do realizacji Umowy oraz robót budowlanych realizowanych w oparciu o utwory powstałe w ramach niniejszej Umowy.

ust. 8. Wykonawca **nie może odstąpić od Umowy** lub jej wypowiedzieć w zakresie dotyczącym nabytych przez Zamawiającego praw autorskich, których Wykonawca jest twórcą lub współtwórcą, **ze względu na swe istotne interesy twórcze**.

8) § 8 Kary umowne
ust. 16. Każda z kar umownych wymienionych w umowie jest niezależna od siebie, a Zamawiający ma prawo dochodzić każdej z nich niezależnie od dochodzenia pozostałych.
ust. 17. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć **40% (!!!!)** łącznego wynagrodzenia umownego brutto wskazanego w § 5 ust. 1.

9) § 11 Zabezpieczenie należytego wykonania umowy – 5% wartości umowy brutto
ust. 10. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy będzie podlegało zwrotowi Wykonawcy w następujący sposób:

- 1) 70% kwoty, o której mowa w ust. 2, tj.zł (słownie:.....zł,/100) stanowi zabezpieczenie zgodnego z niniejszą umową wykonania pac projektowych (poza nadzorem autorskim) i zostanie zwolnione w terminie 30 dni od dnia podpisania przez strony protokołu odbioru końcowego przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 4 ust. 3 pkt 3) i uznania w tym zakresie zamówienia za należyte wykonane,
- 2) 30% kwoty o której mowa w ust. 2, tj. zł (słownie:.....zł/100), stanowi zabezpieczenie pokrycia roszczeń w ramach rękojmi i gwarancji zostanie zwolnione nie później niż 15 dni od zakończenia okresu gwarancji, o którym mowa w § 10 Umowy – **to jest po 5 latach**.

10) § 14 Ubezpieczenie wykonawcy
ust. 1. Wykonawca przez cały okres trwania Umowy ma obowiązek posiadać aktualne ubezpieczenie w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności

*gospodarczej odpowiadającej przedmiotowi zamówienia oraz z tytułu następstw błędów projektowych oraz wad w dokumentacji, mogących powstać w toku realizacji niniejszej Umowy, na sumę gwarancyjną stanowiącą wartość **co najmniej 120% wysokości umownego wynagrodzenia brutto** określonego w § 5 ust. 1 Umowy.*

Odnosząc się do powyższych zagadnień zwracamy uwagę, że przedmiotowe postępowanie budzi poważne wątpliwości co do zgodności z *Prawem zamówień publicznych* i naraża wykonawców na nieodpłatne wykonanie części zamówienia jako załącznika do oferty. Członek Izby Architektów RP decydujący się na udział w przedmiotowym postępowaniu powinien być świadomy tych niekorzystnych zapisów i wynikających z nich ryzyk. Dolnośląska Okręgowa Izba Architektów RP nie rekomenduje udziału w tym postępowaniu.