

TBS/ 267 /DI/22/KŁ
Sygn. akt. 11/DI/21/KŁ

Gdańsk 19 stycznia 2022

Wykonawcy

Dotyczy: postępowania o udzielenia zamówienia klasycznego o wartości przekraczającej progi unijne w trybie przetargu nieograniczonego na:

- a) wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej
 - b) uzyskanie ostatecznych pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych, zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej
 - c) wykonanie materiałów marketingowych
 - d) przeniesienie autorskich praw majątkowych do przekazanych Opracowań na Zamawiającego
 - e) przekazanie Zamawiającemu na własność egzemplarzy Opracowań jak i nośników, na których zostały utrwalone
 - f) pełnienie nadzoru autorskiego nad realizacją inwestycji realizowanej na podstawie dokumentacji projektowej
- dla Zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej (4 budynki) wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Wieżyckiej i Kołodzieja w Gdańsku.

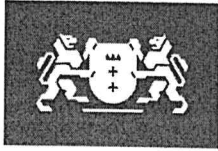
Zgodnie z art. 135 ust 6 Ustawy Prawo zamówień publicznych Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława Sp. z o.o. odpowiada na pytanie Wykonawcy.

Pytanie 1: W pkt.IV ppkt1b Opisu Przedmiotu zamówienia Zamawiający wskazał, że oczekuje uzyskania dziewięciu odrębnych pozwoleń na budowę w terminie 65 dni. Proszę o weryfikację tego wymogu i jego dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Zgodnie z przepisami nie ma możliwości uzyskania odrębnego PB na PZT bez budynków, jak również na budynki bez PZT. Ponadto w przypadku, gdyby Zamawiający oczekiwał uzyskania trzech odrębnych pozwoleń na budynki to byłoby konieczne robienie zamiennych pozwoleń na budowę na każdy kolejny budynek, co ostatecznie doprowadziłoby do sytuacji, że wszystkie budynki posiadają łączne pozwolenie na budowę wielokrotnie zmieniane. Jeżeli Zamawiający oczekuje uzyskania odrębnego pozwolenia na sieci uzbrojenia terenu i na usunięcie kolizji to konieczne jest dokonanie zmiany SIWZ w taki sposób aby odpowiednio wydłużyć terminy realizacji projektu, gdyż to pozwolenie musi poprzedzać złożenie wniosku o wydanie decyzji na budowę budynków. Mając na uwadze obowiązujące przepisy proponuję zrezygnować w całości z wymogu uzyskania dziewięciu pozwoleń na budowę. Taka zmiana nie będzie miała żadnego wpływu na etapowanie prac budowlanych, które w dalszym ciągu mogą być elementem projektowanym w uzgodnieniu z Zamawiającym.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o. | ul. Szczygła 1 | 80-742 Gdańsk

tel. 58 320 37 48 | biuro@tbsmotlawa.pl | www.tbsmotlawa.pl

Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku - KRS: 0000090406 | NIP: 583-26-77-715 | REGON: 192043457 | Kapitał zakładowy: 198 998 000,00 PLN



Towarzystwo
Budownictwa
Społecznego
Mottawa

Odpowiedź: Zamawiający dopuszcza zmniejszenie liczby projektów budowlanych i pozwoleń na budowę oraz wystąpienie o jedno pozwolenie dla tych elementów zamierzenia inwestycyjnego, które znajdują się na nieruchomości gruntowej należącej do Zamawiającego, obejmującej działki nr 10/321, 12/14, 8/165 obręb 0074. Wskazane jest wykonanie odrębnych projektów budowlanych i uzyskanie odrębnych pozwoleń na elementy infrastruktury technicznej zlokalizowane poza nieruchomością gruntową Zamawiającego, w szczególności dla zewnętrznej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, zewnętrznego układu drogowego, dojeżdż do przystanków tramwajowych. Zgodnie z pkt. IV.1.2. i IV.2. OPZ ostateczny podział (na projekty budowlane i pozwolenia na budowę) należy uzgodnić z Zamawiającym. Należy także mieć na względzie czytelność projektu architektoniczno-budowlanego i projektu technicznego, Zamawiający wymaga ich podziału na tomy odpowiadające poszczególnym budynkom.

W związku z powyższym Zamawiający zgodnie z art. 137 ust. 1 Ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający zmienia treść SWZ w następujący sposób:

Rozdział IV. ust. 1. lit. b) SWZ otrzymuje nowe brzmienie:

- b) uzyskanie ostatecznych pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych nr 1A i 1B, budynku mieszkalnego nr 2, budynku mieszkalnego nr 3, zagospodarowania terenu, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, usunięcia kolizji elektroenergetycznej, zewnętrznego układu drogowego, dojeżdż do przystanków tramwajowych

Rozdział VII. ust. 1 SWZ otrzymuje nowe brzmienie:

1. Wykonanie Przedmiotu Umowy w zakresie dokumentacji projektowej **Wykonawca** rozpocznie w dniu zawarcia Umowy, i zakończy w terminie **13 miesięcy** od daty zawarcia Umowy na wykonanie prac projektowych, przy czym dla poszczególnych faz projektowania i ich elementów przyjmuje się terminy:

- a) wykonanie Opracowania wstępnego w terminie **30 dni** od daty zawarcia Umowy,
- b) wykonanie projektów budowlanych (projekty zagospodarowania terenu i projekty architektoniczno-budowlane) i złożenie kompletnych wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie **10 miesięcy** od daty zawarcia Umowy,
- c) uzyskanie pozwoleń na budowę (w terminie **65 dni** od daty złożenia kompletnych wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę),
- d) wykonanie projektów technicznych oraz projektów wykonawczych wraz z przedmiarami robót, kosztorysami inwestorskimi i STWiORB w terminie **13 miesięcy** od daty zawarcia Umowy,
- e) wykonanie materiałów marketingowych w terminie **10 miesięcy** od daty zawarcia Umowy,



Towarzystwo
Budownictwa
Społecznego
Mottawa

Załącznik nr 1 do SWZ (Formularz Ofertowy) ust. 3 otrzymuje nowe brzmienie:

3. Oferujemy wykonanie Przedmiotu Zamówienia (**I. dokumentacja projektowa**) w terminie **13 miesięcy** od daty zawarcia Umowy na wykonanie prac projektowych, tj., przy czym dla poszczególnych faz projektowania i ich elementów przyjmuje się terminy:

- a) wykonanie opracowania wstępnego w terminie **30 dni** od daty zawarcia Umowy
- b) wykonanie projektów budowlanych (projekty zagospodarowania terenu i projekty architektoniczno-budowlane) i złożenie kompletnych wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie **10 miesięcy** od daty zawarcia Umowy,
- c) uzyskanie pozwoleń na budowę (w terminie **65 dni** od daty złożenia kompletnych wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę),
- d) wykonanie projektów technicznych oraz projektów wykonawczych wraz z przedmiarami robót, kosztorysami inwestorskimi i STWiORB w terminie **13 miesięcy** od daty zawarcia Umowy,
- e) wykonanie materiałów marketingowych w terminie **10 miesięcy** od daty zawarcia Umowy,

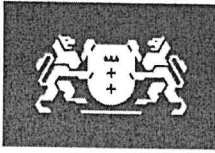
Załącznik nr 6 do SWZ (Wzór Umowy na wykonanie prac projektowych wraz z załącznikami):

- § 1 ust. 1 lit. b) otrzymuje nowe brzmienie:

b) uzyskania ostatecznych pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych nr 1A i 1B, budynku mieszkalnego nr 2, budynku mieszkalnego nr 3, zagospodarowania terenu, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, usunięcia kolizji elektroenergetycznej, zewnętrznego układu drogowego, dojeżdż do przystanków tramwajowych

- § 2 ust. 1. otrzymuje nowe brzmienie:

1. Wykonanie Przedmiotu Umowy **Wykonawca** rozpocznie w dniu zawarcia Umowy, i zakończy w terminie **13 miesięcy** od daty zawarcia Umowy, tj. **do dnia** r., przy czym dla poszczególnych faz projektowania i ich elementów przyjmuje się terminy:
 - a) wykonanie Opracowania wstępnego w terminie **30 dni** od daty zawarcia Umowy, tj. **do dnia**
 - b) wykonanie projektów budowlanych (projekty zagospodarowania terenu i projekty architektoniczno-budowlane) i złożenie kompletnych wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie **10 miesięcy** od daty zawarcia Umowy, tj. **do dnia**
 - c) uzyskanie pozwoleń na budowę w terminie **65 dni** od daty złożenia kompletnych wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, tj. **do dnia**
 - d) wykonanie projektów technicznych oraz projektów wykonawczych wraz z przedmiarami robót, kosztorysami inwestorskimi i STWiORB w terminie **13 miesięcy** od daty zawarcia Umowy, tj. **do dnia**



Towarzystwo
Budownictwa
Społecznego
Motława

e) wykonanie materiałów marketingowych w terminie **10 miesięcy** od daty zawarcia Umowy, t.j. **do dnia**

- § 4 ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie:

2. Wynagrodzenie za poszczególne fazy projektowania i ich elementy płatne będzie w następujący sposób:

- a) 37% wynagrodzenia umownego określonego w § 4 ust. 1 po wykonaniu projektów budowlanych (projekty zagospodarowania terenu i projekty architektoniczno-budowlane) i złożeniu kompletnych wniosków o udzielenie pozwolenia na budowę, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. b) oraz dostarczeniu jednego kompletu dokumentacji tożsamego z dokumentacją dołączoną do wniosków o uzyskanie pozwolenia na budowę,
- b) 20% wynagrodzenia umownego określonego w § 4 ust. 1 po uzyskaniu pozwoleń na budowę, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. c) oraz dostarczeniu projektów budowlanych, będących załącznikami do tych decyzji w wersji papierowej i elektronicznej,
- c) 40% wynagrodzenia umownego określonego w § 4 ust. 1 po odebraniu bez zastrzeżeń przez **Zamawiającego** projektów technicznych, projektów wykonawczych, przedmiarów robót, kosztorysów inwestorskich oraz STWiORB wraz z wersją elektroniczną, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. d),
- d) 3% wynagrodzenia umownego określonego w § 4 ust. 1 po odebraniu bez zastrzeżeń przez **Zamawiającego** materiałów marketingowych, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. e).

Załącznik nr 7 do SWZ (Opis Przedmiotu Zamówienia (OPZ) wraz Załącznikami):

- Rozdział III. ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie:

2. Uzyskanie ostatecznych pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych nr 1A i 1B, budynku mieszkalnego nr 2, budynku mieszkalnego nr 3, zagospodarowania terenu, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, usunięcia kolizji elektroenergetycznej, zewnętrznego układu drogowego, dojazdów do przystanków tramwajowych

- Rozdział IV.1.2 otrzymuje nowe brzmienie:

IV.1.2. Projekty budowlane

Projekty budowlane stanowią podstawę wystąpienia o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Projekty budowlane (obejmujące projekty zagospodarowania terenu, projekty architektoniczno-budowlane i projekty techniczne) winny obejmować:

1. Budynek 1A i budynek 1B,
2. Budynek 2,
3. Budynek 3,

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o. | ul. Szczygła 1 | 80-742 Gdańsk

tel. 58 320 37 48 | biuro@tbsmotława.pl | www.tbsmotława.pl

Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku - KRS: 0000090406 | NIP: 583-26-77-715 | REGON: 192043457 | Kapitał zakładowy: 198 998 000,00 PLN



4. Zagospodarowanie terenu (wspólne dla 4 budynków, dla obszaru, którego właścicielem jest inwestor)
5. Projekt budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
6. Projekt budowy sieci kanalizacji deszczowej,
7. Projekt usunięcia kolizji elektroenergetycznej,
8. Projekt budowy/przebudowy zewnętrznego układu drogowego wraz z odwodnieniem i oświetleniem,
9. Projekt budowy dojazdów do przystanków tramwajowych.

Ostateczny podział należy uzgodnić z Zamawiającym.

Projekty budowlane (PZT i projekty architektoniczno-budowlane) należy wykonać w terminie 10 miesięcy od dnia podpisania Umowy na wykonanie prac projektowych. Projekty techniczne należy wykonać w terminie do 13 miesięcy od dnia podpisania Umowy na wykonanie prac projektowych.

Do wykonania projektów budowlanych niezbędne jest:

1. Wykonanie mapy do celów projektowych
2. Przygotowywanie wniosków do gestorów sieci, organów administracji o wydanie warunków przyłączenia, opinii, uzgodnień, decyzji i odstępstw,
3. Wykonanie wszelkich innych opracowań niezbędnych do kompletnego projektu budowlanego, w tym dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
4. Uzyskanie ostatecznej decyzji o zgodzie na wycinkę drzew, w szczególności wraz z wcześniejszym wykonaniem wymaganych przez Wydział Środowiska Urzędu Miejskiego w Gdańsku opracowań i uzyskaniem dodatkowych decyzji niezbędnych do zgody na wycinkę.

- Rozdział IV.2. otrzymuje brzmienie:

IV.2. Uzyskanie ostatecznych pozwoleń na budowę dla budynku mieszkalnego nr 1A i 1B, budynku mieszkalnego nr 2, budynku mieszkalnego nr 3, zagospodarowania terenu, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, usunięcia kolizji elektroenergetycznej, zewnętrznego układu drogowego, dojazdów do przystanków tramwajowych

Wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę winny obejmować:

1. zagospodarowanie terenu
2. budynki 1A i 1B
3. budynek nr 2
4. budynek nr 3
5. sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej
6. sieć kanalizacji deszczowej
7. usunięcie kolizji elektroenergetycznej



8. zewnętrzny układ drogowy
9. dojścia do przystanków tramwajowych

Ostateczny podział do wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę należy uzgodnić z Zamawiającym.

Kompletne wnioski o wydanie pozwoleń na budowę należy złożyć w terminie 10 miesięcy od dnia podpisania Umowy na wykonanie prac projektowych.

Zamawiający w załączeniu przekazuje zaktualizowane dokumenty (pliki z naniesionymi poprawkami).

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Tadeusz Mekal