

Katowice, dn. 6 sierpnia 2021 r.

ZAMAWIAJĄCY:

**Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.**  
ul. Krasińskiego 14, 40-019 Katowice

ORGANIZATOR WYKONAWCZY KONKURSU:

**Stowarzyszenie Architektów Polskich oddział w Katowicach**  
ul. Dyrekcyjna 9, 40-013 Katowice



**PYTANIA I ODPOWIEDZI  
O WYJAŚNIENIE TREŚCI REGULAMINU KONKURSU  
NA OPRACOWANIE KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ  
OSIEDLA WIELORODZINNEGO ZRÓWNOWAŻONEGO PRZY ULICY KOSMICZNEJ W KATOWICACH**

---

**PYTANIE NR 1**

*“Szanowni Państwo, w Rozdziale II /OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU/ informujecie Państwo, że oczekujecie zaprojektowania obiektu o pow. użytkowej mieszkań /tzw. PUM/ ok. 6500 m<sup>2</sup>. w zakres obowiązków projektanta, zgodnie z regulaminem, poza typowymi pracami projektowymi, wchodzi też szereg prac związanych z pozyskaniem materiałów wyjściowych, takich jak: opracowanie inwentaryzacji i dokumentacji stanu istniejącego w zakresie zagospodarowania terenu, istniejącej zieleni i sieci w zakresie niezbędnym dla sporządzenia dokumentacji, opracowanie opinii, dokumentacji badań podłoża gruntowego z projektem geotechnicznym oraz dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, jeżeli będzie wymagana. W zakres ten wchodzi też nadzory autorskie. W punkcie 4 tegoż rozdziału informujecie Państwo, że maksymalne wynagrodzenie za wszystkie, wymagane zgodnie z zał. 5 prace, wyniesie 700 000zł brutto /573 770zł netto/. jest to równowartość 2% podanej przez Was wartości prac budowlanych. Bardzo proszę o informację dlaczego w konkursie organizowanym przez SARP cena za usługi projektowe podpiwniczonego budynku wielorodzinnego została ustalona na poziomie niższym od rekomendowanych przez SARP stawek za projektowanie stodoł, szop czy wiat? Proponowana wartość procentowa w "ZASADACH WYCENY PRAC PROJEKTOWYCH SARP" w ogóle nie istnieje! W jaki sposób wyobrażają sobie Państwo już nie budowanie prestiżu naszego zawodu ale po prostu dbanie o jakikolwiek szacunek po informacji, że maksymalna stawka za 1m<sup>2</sup> wynosi ok. 85zł netto?”*

**ODPOWIEDŹ**

*Wycenę prac projektowych określono na podstawie cen rynkowych stosowanych przez architektów, w tym członków SARP/IARP.*

---

**PYTANIE NR 2**

*“Czy wystarczającym zgłoszeniem udziału w konkursie jest załącznik nr 1 oraz załącznik nr 3 ? Czy są konieczne inne dokumenty np zaświadczenie z Izby Architektów itp ?”*

## ODPOWIEDŹ

Załącznik NR 1 (Wniosek o dopuszczenie do udziału w Konkursie) oraz Załącznik NR 3 (Oświadczenie o spełnieniu warunku udziału w Konkursie) są obligatoryjne, natomiast kolejne dokumenty są wymagane w przypadkach określonych w Regulaminie, np. w przypadku podmiotów wymienionych w Roz. III, pkt 1.2. B.

---

### PYTANIE NR 3

*"W nawiązaniu do regulaminu konkursu na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej osiedla wielorodzinnego zrównoważonego przy ul. Kosmicznej w Katowicach prosimy o odpowiedzi na poniższe pytania:*

1. *Czy teren w granicach opracowania podlega jakimkolwiek uzgodnieniom konserwatorskim?*

2. *Zamawiający oczekuje od wykonawcy na Etapie I (pokonkursowym) wystąpienia z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy. Dopiero warunki zabudowy określą parametry inwestycji, na przykład formę dachów, od której zależą w znacznym stopniu "rozwiązania proekologiczne energooszczędne", a także "walory ekonomiczne projektu z punktu widzenia realizacji i kosztów eksploatacji obiektów".*

*Ocena rozwiązań proekologicznych i energooszczędnych oraz także walorów ekonomicznych projektu z punktu widzenia realizacji i kosztów eksploatacji obiektów to jedne z kryteriów oceny prac konkursowych. Oczywiście jest, że lepsze spełnienie tych kryteriów zapewnią dachy płaskie, które zostaną wykluczone w procesie analizy urbanistycznej na rzecz dachów stromych występujących na tym obszarze. Jest oczywiste, że projekt spełniający najlepiej wymienione kryteria konkursowe nie uzyska warunków zabudowy. Prosimy o jednoznaczne zdefiniowanie formy dachów, rozwinięcie tego tematu i precyzyjną odpowiedź na to pytanie. Odpowiedź typu "pozostaje to w decyzji uczestnika konkursu" jest niezgodna z interesem Zamawiającego, uczestników, a także Organizatora Wykonawczego odpowiedzialnego za przygotowanie, zorganizowanie i rozstrzygnięcie konkursu.*

3. *Maksymalny koszt wykonania przedmiotu usługi opisanej w Regulaminie i Załączniku NR 5 wynosi 700 000,00 zł brutto. Pozostaje to w rażącej sprzeczności z zasadami wyceny prac projektowych SARP (Uchwała nr 70 Zarządu Głównego SARP, a także z jakimkolwiek innym przyjętym cennikiem tej działalności. Wycena wg cennika SARP wynosi: 35 000 000,00 x 6,00% = 2 100 000,00 (słownie: dwa miliony sto tysięcy złotych( brutto)), gdzie: 35 000 000,00 to określona w warunkach konkursu wartość inwestycji 7.50 % to procentowy udział prac projektowych dla piątej kategorii złożoności (budynki wielorodzinne z garażem podziemnym i usługami) dla inwestycji o tej wartości.*

*Poza tym do wyceny wg cennika SARP należy dodać:*

- nadzory autorskie (nie mniej niż 15%)*
- wystąpienie w imieniu KTBS o wydanie decyzji o warunkach zabudowy*
- przeprowadzenie wstępnej i ostatecznej weryfikacji projektu zgodnie z kryteriami certyfikatu "Zielony dom" PLGBC*
- opracowanie inwentaryzacji i dokumentacji stanu istniejącego w zakresie zagospodarowania terenu, istniejącej zieleni i sieci (!)*
- opracowanie dokumentacji geotechnicznej lub nawet(!) geologiczno-inżynierskiej*
- opracowanie niezbędnych opracowań geodezyjnych, warunków, oraz uzgodnień, postępowania środowiskowych*

*Wyżej wymienione czynności opisane są w punkcie 23 cennika SARP z wyceną godzinową, średnio ok. 200 zł/godz. w cenach 2014 r. Iob w przypadku prac geologicznych i geodezyjnych wymagają oczywiście refundacji. Prosimy o wytłumaczenie stanowiska SARP O/Katowice, (Organizator Wykonawczy Konkursu) w tej kwestii. Proponowane 700 000, 00 zł jest wielkością znacznie poniżej średniej kwoty osiągniętej w przetargach na tego typu prace projektowe, szczególnie dzisiaj, w czasie boomu inwestycji mieszkaniowych. Dlaczego SARP O/Katowice przyjął i propaguje, tworząc taki regulamin konkursu, zaniżenie wynagrodzenia pracy projektantów o 75%, sprzeczne z celem, zakresem i formą statutowego działania Stowarzyszenia? Odpowiedź typu "tak chciał i tego żądał Zamawiający" (który dostałby wyższą wycenę w postępowaniu przetargowym, bez udziału SARP i bez możliwości porównania rozwiązań i racjonalnego, popartego werdyktem sądy konkursowego, wyboru jest nie do przyjęcia."*

## **ODPOWIEDZI**

Ad. 1.

Teren w granicach opracowania położony jest poza obszarem objętym gminną ewidencją zabytków.

Natomiast do kompetencji Biura Konserwatora Zabytków należy między innymi:

1. Opiniowanie projektów budowlanych, programów konserwatorskich, zakresów prac ujętych w zgłoszeniach.
  2. Określanie warunków konserwatorskich do decyzji ustalającej warunki zabudowy dla planowanych inwestycji.
- W toku prowadzonych postępowań administracyjnych Wydział Budownictwa zwraca się do Biura Konserwatora Zabytków o opinię konserwatorską.

Ad. 2.

Ocenie Sądu Konkursowego podlegają między innymi walory urbanistyczno-architektoniczne, w tym w szczególności: kompozycja założenia przestrzennego, rozwiązania funkcjonalne w skali urbanistycznej i architektonicznej, funkcjonalność i czytelność przyjętych rozwiązań komunikacyjnych, walory zaproponowanych form architektonicznych i rozwiązań konstrukcyjnych oraz zagospodarowania terenu. W tym zakresie oceny mieszczą się rozwiązania kształtowania formy budynku i jego otoczenia wpisujące się w istniejącą strukturę urbanistyczną poprzez nawiązanie lub kontrast, jeśli Uczestnik uzna za właściwe takie podejście, z okoliczną zabudową. Zdaniem Zamawiającego kształtowanie dachów skośnych nawiązujących do otoczenia nie wyklucza zastosowania rozwiązań proekologicznych i energooszczędnych z jednoczesnym spełnieniem wymogów ekonomicznych.

Ad. 3.

Zadane pytanie nie dotyczy wyjaśnienia treści Regulaminu Konkursu. Maksymalny planowany łączny koszt wykonania przedmiotu zamówienia określono w Rozdziale II, pkt 4. Decyzja o udziale w Konkursie leży w gestii Uczestnika.

---

## **PYTANIE NR 4**

*“Zwracam się z prośbą o potwierdzenie wytycznych dot. wymaganej powierzchni użytkowej mieszkań tj. 6500m<sup>2</sup> (110 mieszkań) - rozdział II, pkt.1, ppkt 1.3 regulaminu.”*

## **ODPOWIEDŹ**

Potwierdza się wytyczne.

Uzyskanie przyjętych wskaźników należy traktować jako punkt wyjścia do rozwiązań projektowych.

---

**Łukasz Smolarczyk**  
SEKRETARZ ORGANIZACYJNY KONKURSU

Stowarzyszenie Architektów Polskich oddział w Katowicach