

Jaworzno, dnia 26.03.2020 r.

Dotyczy: przetargu nieograniczonego o wartości szacunkowej poniżej 214 000 euro na:

A. Koncepcję urbanistyczną oraz architektoniczno – budowlaną zabudowy wielorodzinnej „Osiedle JTBS” planowanego do realizacji na działkach nr 65/1 i 65/2 oraz części działek nr 65/3 i 66 wszystkie w obr. 1037 m. Jaworzno, w środkowo - zachodnim rejonie miasta, leżących po południowej stronie ul. Insurekcji Kościuszkowskiej oraz po stronie zachodniej drogi usytuowanej na działce nr 98 w obr. 1038.

B. Sporządzenie projektu budowlano-wykonawczego dla I przedsięwzięcia obejmującego budowę minimum 200 mieszkań zgodnie z w/w koncepcją.

Numer referencyjny zamówienia: JTBS/1/2020

Odpowiedzi na pytania dotyczące treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia z dnia 23 marca 2020 r.

1. *Czy opracowanie koncepcji urbanistycznej oraz architektoniczno - budowlanej, jest przedmiotem zamówienia?*

Odpowiedź: Nie. Przedmiotem zamówienia jest projekt budowlano – wykonawczy, który musi być sporządzany na podstawie wybranej w postępowaniu najlepszej koncepcji urbanistycznej oraz architektoniczno – budowlanej.

2. *Czy koncepcja urbanistyczna oraz architektoniczno - budowlana jest kryterium oceny ofert?*

Odpowiedź: Tak.

3. *Proszę o wyjaśnienie jak Zamawiający, w sposób obiektywny, będzie dokonywał gradacji (rozdziału) punktów w poszczególnych kryteriach niefinansowych, określonych poniższymi sformułowaniami i jakie są przedziały przyjętej punktacji:*

a/ Urbanistyka - 25 pkt

"sposób zagospodarowania terenu, obsługi komunikacyjnej" - dobry?, zły? dobrze skomunikowany? źle skomunikowany?

"spójność przestrzenna całości inwestycji" - spójna? niespójna? częściowo spójna?

"dostosowanie do warunków wynikających z lokalizacji inwestycji" - dostosowana? niedostosowana? do jakich warunków?

b/ Architektura - 25 pkt

"atrakcyjność oraz spójność architektoniczna i estetyczna inwestycji" atrakcyjna?, nieatrakcyjna? spójna? niespójna? taka sobie?

"dostosowanie przyjętych rozwiązań do ustaleń obowiązującego planu miejscowego" - dostosowana być przecież musi, bo inaczej nie uzyska decyzji o pozwoleniu na budowę! - bezprzedmiotowy zapis.

"dostosowanie otoczenia terenu planowanej inwestycji" - dostosowanie do czego?

c/ Funkcjonalność - 10 pkt

"ogólna ocena dostosowania rozwiązań funkcjonalnych do warunków lokalizacyjnych" dostosowana?, niedostosowana?, Proszę o określenie tych warunków?

"dostosowanie do oczekiwań Zamawiającego w tym w zakresie budowy i utrzymania substancji mieszkaniowej." dostosowana? niedostosowana? Jakie są oczekiwania Zamawiającego? W jakim zakresie? Jakie są oczekiwania Zamawiającego w stosunku do utrzymania substancji mieszkaniowej?

Odpowiedź: W imieniu Zamawiającego oceny w ramach kryteriów pozacenowych dokonają profesjonaliści zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą. Zamawiający nie wprowadził gradacji w ramach poszczególnych kryteriów (tj. urbanistyka, architektura oraz funkcjonalność) zgodnie z przedstawionymi w pytaniu propozycjami, gdyż rozwiązanie takie w gruncie rzeczy pozbawione byłoby praktycznego znaczenia, bowiem użyte przez pytającego określenia niczego nie wyjaśniają ani nie precyzują. Zamawiający dokładnie określił ramy punktowe dla ww. kryteriów oraz zaznaczył wyraźnie czym w ramach danego kryterium będą kierować się członkowie komisji oceniającej. Powinno to być dla Wykonawców jasnym sygnałem, czego oczekuje od nich Zamawiający. Celem zastosowania kryteriów pozacenowych w niniejszym postępowaniu przetargowym jest uzyskanie koncepcji urbanistycznej oraz architektoniczno – budowlanej a w konsekwencji projektu budowlano – wykonawczego najwyższej jakości. Stosowanie tego rodzaju kryteriów zawsze sprawia większe trudności niż proste odwołanie się do ceny – nie jest ona jednak dla Zamawiającego w tym przypadku najistotniejsza. „W praktyce istotne dla celu zamówienia jest nie tylko właściwy dobór kryteriów lecz również określenie zasad dokonywania oceny. W tym zakresie podkreślenia wymaga, iż zasady zalgorytmizowania oceny kryteriów nie są właściwe do każdego zamówienia/kryterium. Jeżeli zachodzi potrzeba zastosowania zasad ocennych, opisowych czy zindywidualizowanych, zamawiający powinien zastosować takie zasady zapewniając równocześnie poszanowanie zasad Pzp” (Pozacenowe kryteria oceny ofert. Poradnik z katalogiem dobrych praktyk. Opracowanie: Dariusz Koba, Urząd Zamówień Publicznych). Rękojmią poszanowania tych zasad, tj. równego traktowania wykonawców, uczciwej konkurencji, proporcjonalności, przejrzystości oraz bezstronności przy jednoczesnej możliwości uzyskania faktycznie najlepszego rezultatu nie tylko z perspektywy ekonomicznej jest fachowość osób dokonujących ocen w ramach jasno opisanych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia kryteriów. W związku z powyższym zamawiający podtrzymuje obowiązujące w tym zakresie zapisy SIWZ.

PREZES ZARZĄDU
JAWORZNICKIEGO TBS
Spółka z o.o.
mgr inż. Janusz Łach