

ZP.271.1.3.2025

Zamawiający: Gmina Kiszkowo, 62-280 Kiszkowo, ul. Szkolna 2

Dotyczy: Zapytania ofertowego o cenę na „na wykonanie projektu architektoniczno - budowlanego dla zadania „Adaptacja budynku po byłym dworcu PKP na budynek administracyjno- biurowy” w miejscowości Kiszkowo, dz. nr 44/5”

WYJAŚNIENIA nr 1

Zamawiający przekazuje poniżej treść zapytań, które wpłynęły do Zamawiającego wraz z wyjaśnieniami:

Pytanie nr 1

Czy Zamawiający będzie oczekiwał ujęcia w dokumentacji projektowej rozwiązań technicznych schronu lub ukrycia doraźnego?

Odpowiedź:

Jeżeli WWKZ nie zgodzi się na rozbiórkę części niższej – piwnica pod budynkiem planowana będzie na miejsce doraźnego schronienia.

Pytanie nr 2

Mając na uwadze, że dla działki na której znajduje się budynek stanowiący przedmiot opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, czy Zamawiający dysponuje decyzją o warunkach zabudowy? Jeśli tak, prosimy o udostępnienie, a jeśli nie, kto i kiedy miałby uzyskać taką decyzję? Zwracam uwagę, że zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia inwestycja obejmuje wprowadzenie do budynku nowych funkcji, których nie było wcześniej, a także zagospodarowanie terenu, w tym budowę miejsc postojowych. W przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania terenu decyzja taka będzie zatem bezwzględnie wymagana. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu to procedura, która trwa przynajmniej kilka miesięcy (w niektórych przypadkach nawet rok lub dłużej) i nie przewiduje tego zakładany harmonogram realizacji zamówienia, ponadto nie jest wiadome, czy ewentualna decyzja dopuści inwestycję w kształcie zakładanym przez Zamawiającego.

Odpowiedź:

Wykonanie Decyzji WZ spoczywa po stronie Zamawiającego. Zamawiający ponosi ryzyko uzyskania stosownej decyzji odpowiadającej zakresowi P.A.B.

Pytanie nr 3

Prosimy o wyjaśnienie, czy zakres zamówienia obejmuje również poza projektem architektoniczno-budowlanym wykonanie projektu zagospodarowania terenu.

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami w zamówieniu oprócz P.A.B., budynek po byłym dworcu należy zaprojektować teren wokół budynku – miejsca parkingowe, wiata na rowery

Pytanie nr 4

Prosimy o wyjaśnienie, czy zakres zamówienia obejmuje również uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, czy też Zamawiający uzyska ją we własnym zakresie.

Odpowiedź:

Zakres zamówienia nie obejmuje uzyskania decyzji pozwolenia na budowę

Pytanie nr 5

Prosimy o podział zamówienia na etapy z rozliczeniem częściowym po odbiorze każdego z etapów. Podział taki mógłby wyglądać w następujący sposób: etap 1 - wykonanie inwentaryzacji oraz opracowanie ekspertyzy ppoż. z uzyskaniem postanowienia KW PSP; etap 2 - wykonanie koncepcji architektonicznej, etap 3 - wykonanie pozostałej części przedmiotu zamówienia. Rozliczenie mogłoby wyglądać w następujący sposób: etap 1 - 20%, etap 2 - 20%, etap 3 - 60%. Jest to podział, który z powodzeniem stosujemy z innymi Zamawiającymi jako zasadny mając a uwadze wielomiesięczny okres realizacji zamówienia, w czasie którego Wykonawca musi ponosić koszty realizacji umowy (np. mapy i opracowania bazowe - niektóre bardzo kosztowne jak np. ekspertyza ppoż.). Liczymy na zrozumienie Zamawiającego.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na podział zamówienia na etapy z rozliczeniem częściowym.

Pytanie nr 6

Prosimy o zmianę zapisów dotyczących kar umownych, w szczególności: zmniejszenie kary za każdy dzień opóźnienia do 0,5% wartości umowy, wprowadzenie kar na rzecz wykonawcy za odstąpienie Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego, a także o zastąpienie pojęcia "opóźnienie" pojęciem "zwłoka". Prosimy również o wprowadzenie maksymalnego limitu kar umownych na poziomie 30% wartości wynagrodzenia.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę w/w zapisów umowy.

Pytanie nr 7

Prosimy o korektę zapisów par. 4 ust. 4 umowy, ponieważ mając na uwadze zakres zamówienia na podstawie wykonanej dokumentacji możliwe będzie jedynie uzyskanie pozwolenia na budowę, a nie ich wykonanie i oddanie inwestycji do użytkowania.

Odpowiedź:

Zamawiający zmienia par. 4 ust. 4 umowy w następujący sposób:

Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy jest terminem przekazania wykonanych prac wraz z kompletem wszystkich dokumentów potrzebnych do uzyskania pozwolenia na budowę i podpisania komisyjnie protokołu odbioru robót.

Pytanie nr 8

Jaką powierzchnię działki 44/5 ma obejmować zakres zagospodarowania terenu?

Odpowiedź:

Powierzchnia przeznaczona do zmiany zagospodarowania wyniesie ok 3000m²

Pytanie nr 9

Jakie jest preferowane źródło ciepła?

Odpowiedź:

Źródło ciepła – gaz. Zamawiający wystąpił o warunki w dniu 14.03.2025 r. do PSG. Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Gnieźnie i oczekuje na odpowiedź

Pytanie nr 10

czy wymagane będą projekty branży teletechnicznej np. w zakresie:

- kontroli dostępu;

-CCTV?

Odpowiedź:

Zamawiający nie będzie wymagał na obecnym etapie projektów branżowych (w tym SKD, CCTV)